PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

SIGURD HOELS VEI 63

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest og bygningstegninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sigurd Hoels vei 63

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	8 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min 1.4 km
Valle Hovin videregående skole	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ensjø T Linje 5N, FB5B	5 min 0.4 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.8 km
Sofienberg Linje 17	20 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

BARNEHAGER

Petersborg barnehage (0-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Normannsløkka barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Tiedemannsbyen	2 min
Rema 1000 Ensjø	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Hasle Torg	11 min
Apotek 1 Ensjø	6 min
Vinmonopolet Hasle Torg	10 min

SPORT

Lille tøyen	6 min
Kampen park	7 min
Fresh Fitness Ensjø	6 min
SATS Hasle	10 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

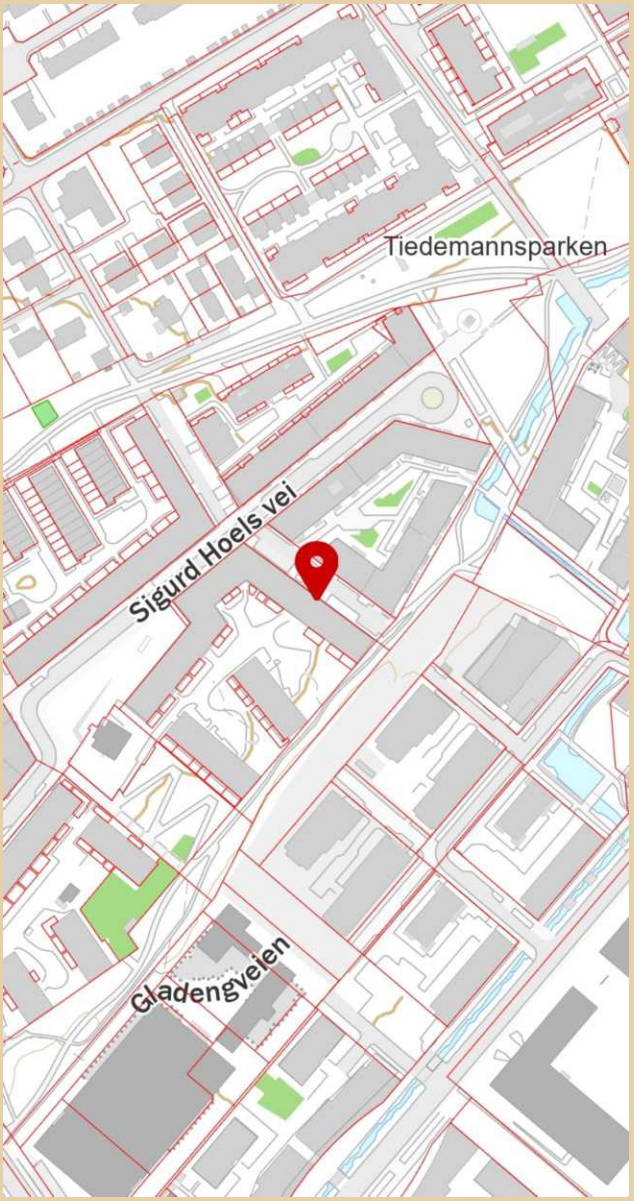
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

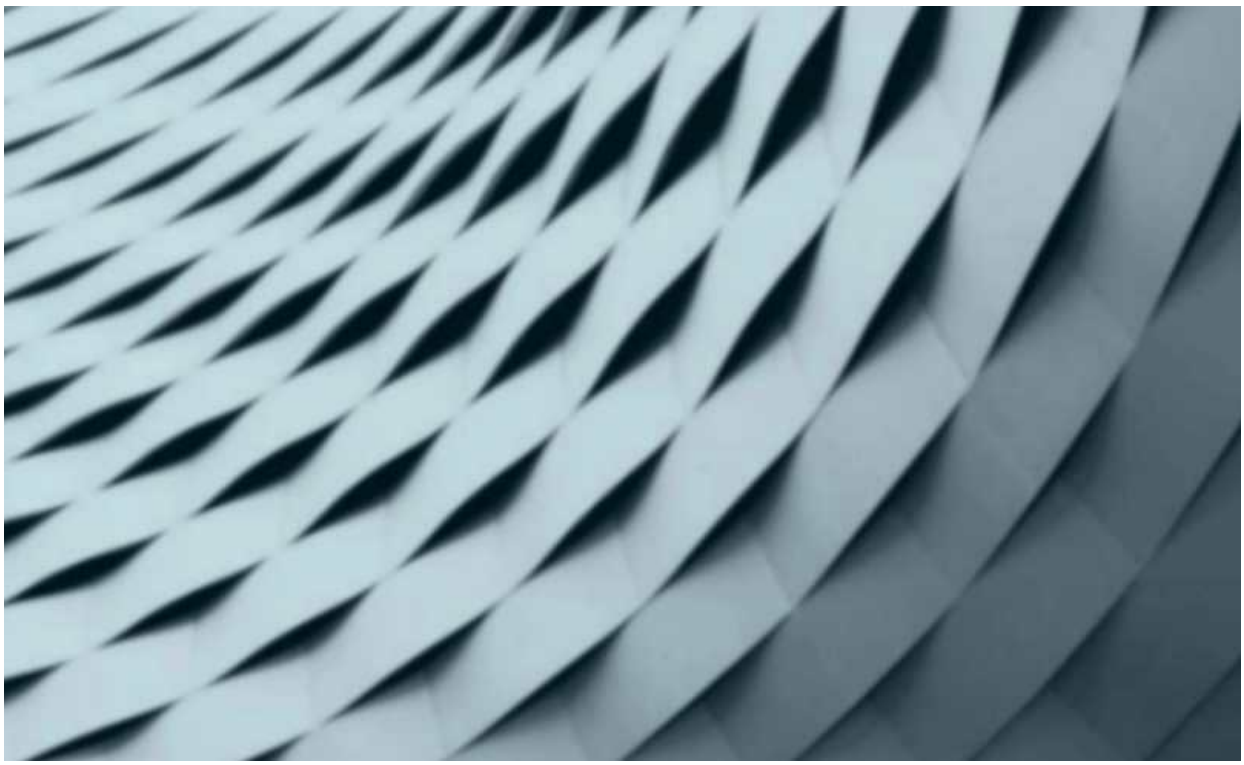
Tilstandsrapport

Sigurd Hoels vei 63, 0655 OSLO

OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 145, snr. 186

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11276-1796 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RN1839

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Skau Kleven

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Kristoffer Skau Kleven
Uavhengig Takstingeniør
kristoffer.kleven@tek-norge.no
911 82 379

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i bygningens 1. etasje.
Det er personheis i bygget.

Ca. 6,5 kvm kjellerbod.

Leiligheten er nyoppført i 2016 med standard på kjøkken og bad fra byggeår. Parkett slipt og lakkert i 2023.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid forventes kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

3-lags isolerglass i treramme.
Inngangsdør i brannklasse B 30. 40 dB.
Balkongdør/terrassedør med 3-lags isolerglass (2-fløyet).

Fransk balkong i stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater med eikeparkett.
Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak med sparklet og malt betong/betongelementer.
Himling i aluminium med downlights på bad. Takhøyde i stue er målt til 2,5 meter.

Hvite formpressede speildører i trekarm. Fyllingsdør med glassfelter.

VÅTROM Gå til side

Prefabrikkert bad med konstruksjoner fra byggeår (2016).

Fliser på vegger og lakkert aluminiumshimling med downlights.
Flislagt gulv med varmekabler.

Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med veggerdører i herdet glass, servantinnredning og innfelt speil med overlys. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Fliser over kjøkkenbenken. Belysning under overskap. Hvitevarer bestående av induksjon koketopp, stekeovn, side by side kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone.

Det er montert komfyrvakt over kokesone. Det er montert elektronisk lekkasjevarsler/vannstopp i kjøkkenbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC.
Vannskap/fordelerskap med rør-i-rør system og stoppekraner er installert i himling på bad. I tillegg vannskap//fordelerskap med rør-i-rør system og stoppekraner installert i garderobeskap i entré.

Det er balansert ventilasjon i leiligheten. Aggregat med filter er plassert entré. Filter skiftes hvert halvår.

Felles varmtvann for beboerne i bygget.

Oppvarming av leiligheten med vannbåren varme til radiatorer. Elektriske varmekabler på bad. Fordelerskap med måler og stoppekraner er plassert garderobeskap i entré.

El-skap med automatsikringer, plassert i garderobeskap i entré

Det er montert sprinkleranlegg og felles brannvarslingsanlegg i leiligheten/bygget. Leiligheten er i tillegg utstyrt med manuelt brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

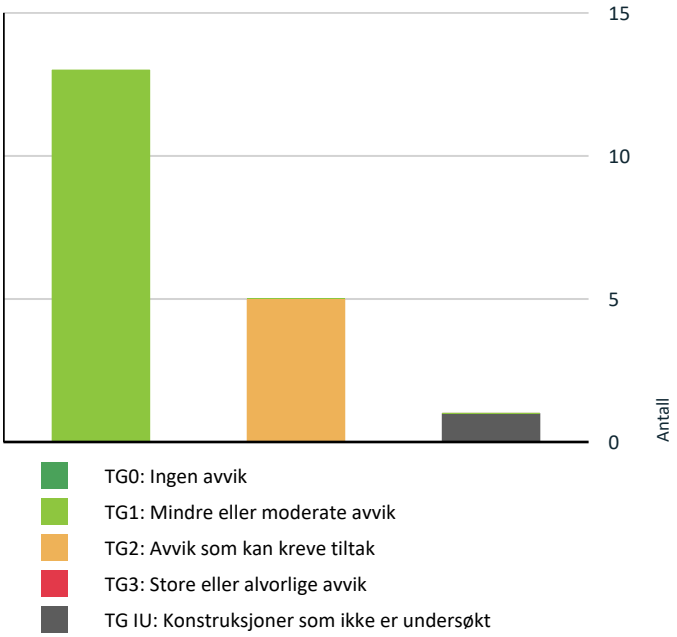
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

3-lags isolerglass i treramme.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i brannklasse B 30. 40 dB.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør/terrassedør med 3-lags isolerglass (2-fløyet).

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fransk balkong i stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater med eikeparkett.
Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak med sparklet og malt betong/betongelementer. Himling i aluminium med downlights på bad. Takhøyde i stue er målt til 2,5 meter.

Overflater med slitasje som følge av normal bruk over tid.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det ble nivellert med laser i følgende rom: kjøkken, stue og soverom. Det ble ikke observert vesentlige skjevheter, svekkelser eller skadesymptom.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 7 mm gjennom hele rommet i stue. Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 3 mm innenfor 2 meter i stue.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede speildører i trekarm.
Fyllingsdør med glassfelter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren til badet har svelling nederst på dørbladet, som følge av fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring eller utskifting av dørblad må påregnes for å hindre videre skade. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan døren få redusert levetid og funksjon.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Prefabrikkert bad med konstruksjoner fra byggeår (2016).

Badet er av type prefabrikkert kabinbad. Dvs. at badet er produsert på fabrikk og heist inn i bygget som ferdig modul.
Prefabrikkerte baderomsmoduler/kabin består av et gulv av formstøpt betong med fall til sluk, og vegger av formpressede stålplater og stålstendere med bygningsplater og fliser.

Årstall: 2016 **Kilde:** Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og lakkert aluminiumshimling med downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell fra topp slukrist til overkant gulv ved dørterskel er målt til 3,2 cm. Det er målt tilstrekkelig fall på gulv (1:100 eller mer).
Det kan vurderes å legge silikon mot dørterskel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Stedvis er det observert noe misfargede fuger i overgangen mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Misfargede fuger bør renses eller erstattes med nye for å opprettholde god hygiene og forhindre videre misfarging eller mulig soppdannelse.



Stedvis misfargede fuger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast/PVC sluk med klemring, plassert i nedsenket dusjsone. Gulvmembran påvist/innfestet i sluk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Normal brukstid for smurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt som kan føre til vannskade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med veggerdører i herdet glass, servantinnredning og innfelt speil med overlys. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk med ventil til kanal. Tilluft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg mot bad/våtsone. Det foretas ikke hulltakning i vegg mot kabiner/prefabrikerte bad (Prefabrikkerte bad er lukkede/separate baderomsmoduler/kabiner bestående av bl. a. gulv/vegger av betong eller formpressede stålplate/stålstendere med bygningsplater). Prefabrikkert bad er unntatt hulltaking i forskrift. For øvrig ingen observerte symptomer på problemer med fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Fliser over kjøkkenbenken. Belysning under overskap. Hvitevarer bestående av induksjon koketopp, stekeovn, side by side kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone.

Det er montert komfyrvakt over kokesone. Det er montert elektronisk lekkasjevarsler/vannstopp i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skapfronter under skyllekum med noe svelling/avflassing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing eller utskifting av slitte skapfronter bør påregnes for å hindre videre forringelse og ytterligere skade på innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over kokesone (luft føres ut av bolig).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC.

Tilstandsrapport

Vannskap/fordelerskap med rør-i-rør system og stoppekraner er installert i himling på bad. I tillegg vannskap//fordelerskap med rør-i-rør system og stoppekraner installert i garderobeskap i entré.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler kursoversikt i fordelerskap for rør-i-rør system.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, noe som innebærer at systemet/rørene må være merket. Det anbefales derfor å merke kurser i fordelerskapet for å sikre oversikt og forenkle fremtidig vedlikehold.

Manglende merking kan føre til usikkerhet ved reparasjon eller utskifting, og øker risikoen for feil håndtering av anlegget.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Det er ikke avdekket/observert forhold som lekkasjer i synlige overganger som under kjøkkenbenk. Felles/skjulte avløpsrør i bygget er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i leiligheten.

Aggregat med filter er plassert entré. Filter skiftes hvert halvår.

Balansert ventilasjon er et viftesystem som leverer frisk renset luft og trekker ut brukt luft. Varme blir overført fra brukt luft til frisk luft i en varmegjenvinner, og ventilasjonskanaler fordeler den oppvarmede friskluften rundt i boligen via ventiler. På denne måten behøver friskluften normalt ikke ytterligere oppvarming. Luften i enheten sirkulerer via ventiler, samt via avtrekk fra f. eksempel bad, vaskerom, bod, wc og kjøkkenhette.





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann for beboerne i bygget. Tappekraner ble funksjonstestet og levering av varmt vann til leiligheten fungerte normalt. Bygningsdelen er en del av fellesanlegget og ytterligere vurderinger er ikke foretatt.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming av leiligheten med vannbåren varme til radiatorer. Elektriske varmekabler på bad.
Fordelerskap med måler og stoppekraner er plassert garderobeskap i entré.

Det tas spesifikt forbehold om at undertegnede ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg utover enkel visuell kontroll og

dokumentkontroll.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer, plassert i garderobeskap i entré

Leiligheten er nybygget i 2016 og el-anlegget er fra byggeår. El-anlegget er installert av Elektro Experten AS og det foreligger samsvarserklæring datert 03.11.2016

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016 Leiligheten er nybygget i 2016 og el-anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Leiligheten er nybygget i 2016 og el-anlegget er fra byggeår. El-anlegget er installert av Elektro Experten AS og det foreligger samsvarserklæring datert 03.11.2016

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

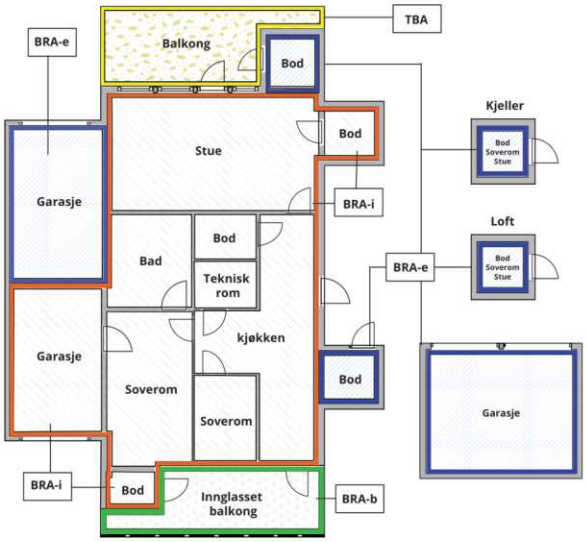
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	79			79	
Kjeller		6		6	
SUM	**79**	**6**			
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang, bad, 2 soverom, garderobe, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

BRA-e i kjeller gjelder ca. 6,5 kvm bod. Bod er påvist av eier.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Kristoffer Skau Kleven	Takstingeniør
	Elise Molvik Fossum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	145		186		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sigurd Hoels vei 63

Hjemmelshaver
Fossum Elise Molvik, Saxegaard Helle

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Moderne boligblokk med hovedkonstruksjoner i betong og stål, oppført i 2016.
Støpt grunnmur og støpt såle mot grunn. Etasjeskillere i armert betong/betongelementer. Utvendige fasader forblendet med fasadeplater og teglstein. Flatt tak tekket med papp/folie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dokumentet er etterspurt, men ikke forelagt takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Elektro Experten AS.	03.11.2016	Samsvarserklæring - elektrisk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RN1839

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvartal

Oppdragsnr.
316260039

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elise Molvik Fossum	Helle Saxegaard

Gateadresse
Sigurd Hoels vei 63

Poststed	Postnr
OSLO	0655

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316260039

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316260039

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mars 2026

21.1 Radonmåling

År: 2026

Verdi: Vet ikke

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316260039

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 316260039

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elise Molvik Fossum	e2ff1bdeaabe04a9bf1315a7d9435c4ce6d16a98	27.04.2026 10:15:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helle Saxegaard	4716e0845584e37942d06c62e010c8ea708e4643	27.04.2026 08:51:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 316260039

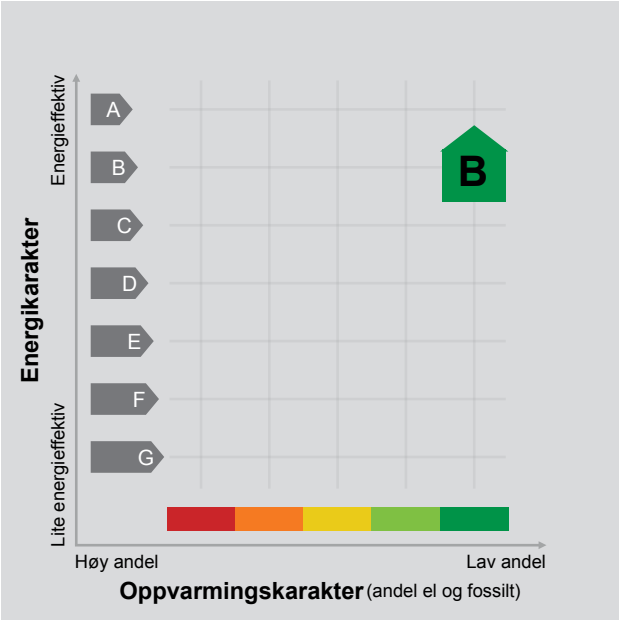
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Sigurd Hoels vei 63
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	145
Seksjonsnummer	186
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300446514
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1562c2dd-074b-428c-b1d9-393576e32abe
Dato	19.05.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Kvartal Eiendomsmegling AS
v/Preben Sørensen
Sigurd Hoels vei 1, 0655 OSLO
E-post: Preben.sorensen@privatmegleren.no

Deres ref.: 316260039 . Vår ref.: 7345-1-186 Dato: 17.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	917198578
Seksjonseier:	Fossum, Elise Molvik
Medeier:	Saxegaard, Helle
Leilighetsnummer:	186
Adresse:	Sigurd Hoels Vei 63, 0655 OSLO
Seksjonsnummer:	186
Gnr.	128
Bnr.	145

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91383909.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er seksjonen som er tinglyst som hjemmelshaver og ikke eier av seksjonen. Det er derfor ikke nødvendig å foreta seg noe i forbindelse med vanlig overskjøting. Gnr 128 Bnr 145, totalt 213 boliger, 3 næringslokaler , 1 garasjeseksjon er tingsrettslig sameie hvor man eier ideell andel 1/151. Garasje: hvis selger har garasjeandel i gnr 128 bnr 145 snr 214 må vi ha melding ved salg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Egne vedtekter følger sammen med boligsameiets vedtekter. Sameiet har 10 MC-plasser til utleie. Styret tildeler plassene. Styrets epost:petersborgkvartalet@styrerommet.net Energiavregning gjøres av Techem. Sameiets beboerside: https://vibbo.no/tiedemannsbyen-petersborgkv-se / Detaljert informasjon for nyinnflyttet: https://vibbo.no/tiedemannsbyen-petersborgkv-se/tema/ny-i-sameiet

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 767,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	624,00	
Petersborgshuset	31,00	

OBOS Nøkkel	16,00
Felleskostnader	2 927,00
Bredbånd	169,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	758,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	25 952,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: petersborgkvartalet@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Husordensregler

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Eierseksjonssameie. Org nr 917 198 578

1 Generelt

1.1 Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. Lojal oppfølging av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.2 Vær oppmerksom på at husordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter. Husordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli et trivelig sted, slik vi gjerne vil ha det! Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle som bebor seksjonen, samt andre som gis adgang til leiligheten. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang søkes løst internt.

2 Overdragelse og utleie av leilighet

2.1 Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører (OBOS) innen en uke etter innflytting.

2.2 Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietager, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

3 Fellesarealer

3.1 For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

3.2 Trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom skal ikke opptas med gjenstander (Søppel, sko, leker etc). Sykler og barnevogner kan kun stå på henviste plasser eller må oppbevares i egne boder. Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

3.3 Det er strengt forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene. Det er røykeforbud på sameiets fellesarealer og balkonger/terrasser hele uken mellom 23.00-08.00

3.4 Søppel skal kastes i henviste søppelsjakter. Dersom sjaktene er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene.

3.5 Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt med mating av dyr/fugler på utvendig fellesareal.

3.6 All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som Eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier.

3.7 Dører fra garasje til oppgang/heiser, dør til sykkelbod og tilsvarende må alltid Holdes låst.

3.8 Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret Organiserer derfor dugnader ved behov.

3.9 Det må respekteres at definerte hageflekker foran leilighetene i 1. etasje ikke er fellesareal.

3.10 Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes til styret.

4 Ro og orden

4.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 22.00 til 07.00 fra søndag til fredag og 23.00 til 07.00 fra fredag til søndag både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt
Hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.

4.2 Støyende arbeid som banking eller boring, skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08.00 og 19.00 og lørdager fra kl. 10.00 til 17.00. Støyende arbeid skal begrenses til et minimum på søndager og helligdager, og ikke være til sjenanse for naboer.

4.3 Ved oppussing av leilighet (større innvendig arbeid) som foregår over lengre tid og som medfører vedvarende støy, kan ha arbeidet bare utføres i tidsrommet 08.00 - 17.00 på hverdager. Styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad.

4.4 Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det er ikke tillat med kullgrill. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller bodene, men forsvarlig på balkong/takterrasse.

4.5 Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, skilt eller Andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietager Vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlig parabol er ikke tillatt.

4.6 Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets Konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer Som kan være til ulempe for naboer.

4.7 Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Sameiets fellesareal, inkludert plenarealer, kan benyttes av husdyr under forsvarlig tilsyn, men ikke som lufting for dyrets daglige gjøremål. Til dette henvises det til omkringliggende egnede grøntområder utenfor sameiet. Det er båndtvang året rundt i sameiets fellesareal.

5 Garasje og kjellerbod

5.1 Biler skal parkeres i parkeringsanlegget på reserverte plasser.

5.2 Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Oppsamling av unødvendig skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt.

5.3 Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning.

5.4 Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig Materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet Som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor Bodene eller for øvrig i bygningens kjeller.

6 Overtredelse av husordensreglene

6.1 Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

6.2 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

6.3 Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

Vedtekter for

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer 917 198 578

Vedtektene er i samsvar med eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og ble sist endret på ordinært årsmøte som ble avsluttet 15. mai 2023.

§ 1

Navn - Eiendommen

Sameiets navn er Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie (Sameiet). Sameiet er opprettet etter vedtak om seksjonering fra Oslo kommune, tinglyst 16.03.2016 og har gnr. 128 bnr. 145 i Oslo kommune.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 210 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Den ene næringsseksjonen (seksjon nr. 214) utgjør et eget garasjesameie og det er fastsatt egne vedtekter for dette jf. § 4. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel, og eventuelt én eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. For leiligheter med balkonger, inngår balkongen i bruksenhetens hoveddel. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter terrasser/uteareal på bakkeplan, tekniske rom og boder, samt for eiere av parkeringsplasser i garasjeseksjonen en ideell andel i næringsseksjonen som utgjør seksjon 214.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameierbrøken er basert på den enkelte bruksenhets bruksareal, eksklusiv balkong/terrasse/uteareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, sportsboder, andre fellesrom og alt uteareal som ikke er tillagt noen seksjon.

Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Tekniske installasjoner som kun betjener næringsseksjonene tilhører de respektive næringsseksjoner alene, også om installasjonene er plassert i fellesareal.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende Sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan bare brukes i samsvar med formålet. Næringsseksjonene skal brukes til næringsvirksomhet i henhold til det godkjente reguleringsformål. Seksjonenes formål (bolig eller næring) fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr 65 § 20.

Endret bruk forutsetter også at nødvendig godkjenning etter plan- og bygningsloven er innhentet.

§ 4

Garasjeanlegg

Garasjeanlegget under bebyggelsen utgjør seksjon 214 og er en næringsseksjon.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som et realsameie i næringsseksjon nr. 214 hvor sameierne eier en ideell andel av seksjon nr. 214. Sameiets navn er Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Garasjesameie.

Næringsseksjonen er seksjonert som en tilleggsdel. Næringsseksjonen er ikke en del av fellesarealet, men en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen. Sameierne i seksjon 214 er tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Styret i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 214 (garasje), og ellers forvaltning av næringseksjonens anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak, med mindre Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet garasjesameie velger sitt eget styre.

Den enkelte sameier i garasjesameiet har enerett til bruk av en eller flere parkeringsplasser i seksjon 214.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet eller garasjesameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av vedtektene for næringsseksjon nr. 214 (garasjesameiet).

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter, vedtektene for næringsseksjon nr. 214 og sameiets til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt, og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Rettigheter, plikter, bruk, drift og vedlikehold mv. av garasjeanlegget er nærmere regulert i egne vedtekter for næringsseksjon nr. 214 (garasjesameie).

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet sameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med næringsseksjon 214 (garasje).

De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 214 skal betale utgiftsbidrag, iht. sin eierbrøk i seksjonen, til Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie.

Eiere av parkeringsplass som har kjøpt lader for lading av elektrisk bil som er tilknyttet felles ladeinfrastruktur, har tilgang til uttak av strøm som avregnes på en felles strømmåler som eies av Eierseksjonssameiet. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter målt forbruk eller retningslinjer fastsatt av styret i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie. Eventuelle utgifter som er knyttet mot spesifikke ideelle eiere, som eksempelvis abonnement knyttet til elbillader, vil tilfalle de andelseiere dette gjelder.

De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 214 skal bare dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 214 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk som kan fastsettes og justeres etter behov av Styret i eierseksjonssameiet.

Sameiet er kjent med at dersom en seksjonseier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge seksjonseiere å stille sin plass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

§ 5

Fysisk bruk av bruksenheter og fellesareal

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem.

Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet. Sameiermøtet kan videre fastsette husordensregler jf. § 13.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Særskilt nevnes at bruk av kullgrill på balkong/uteareal/terrasse ikke er tillatt.

Varelevering til næringsseksjonene skal fortrinnsvis skje på dagtid. Uteservering skal kun skje i henhold til gitte tillatelser fra Oslo kommune. For øvrig skal driften av næringsseksjonene til enhver tid være i tråd med offentlige tillatelser.

Som følge av at Sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene.

Eierne/brukerne av boligseksjonene skal alene ha rett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser, bodarealer og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene. Næringsseksjonene har dog rett til adkomst til sine tilleggsdeler i form av tekniske rom og øvrige tekniske installasjoner via disse arealene.

Hver boligseksjon skal ha eksklusiv bruksrett til en sportsbod i fellesareal. Styret skal holde oversikt over hvilke seksjoner som til enhver tid disponerer hvilke boder. Ved bytte av bodareal internt mellom sameierne, skal styret informeres.

Næringsseksjonene, snr. 1-3, skal alene ha rett til å bruke fasade og inngangsparti i 2. etg som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene, samt avfallsrom i 2. etasje.

Seksjonseiere i leilighet U0102 ved Sigurd Hoels vei 63, seksjonsnummer 185 har enerett til å bruke sameiets fellesareal mellom terrasse tilhørende leiligheten og betongvegg på høyre side av terassen i 30 år.

§ 6

Bygningsmessige arbeider/tiltak på fasade mv.

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på næringslokalenes fasade, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Dette gjelder også etablering av varmelamper, markiser, utemøbler etc. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av den aktuelle næringsseksjon jf. § 14 -16.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i Sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Faste virksomhetsskilt og profilering på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal være i tråd med skiltplan for området. Det må søkes både sameiets styre og planmyndigheter før dette settes opp. Styret må ha saklig grunn for å kunne nekte godkjennelse.

Øvrige tiltak og endringer vedrørende fasaden som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene, er gjenstand for styrets godkjennelse med mindre tiltaket faller inn under § 10 hvor vedtak fra sameiermøtet er påkrevet. Det samme gjelder alle utvendige arbeider på boligseksjoner og fasader, herunder endring av fasadekledning og utvendige farger og oppføring av markiser og gjerder. Styret kan ikke avslå søknad om tiltak som nevnt, med mindre det foreligger saklig grunn.

Skillevegger tilknyttet boligseksjoner på bakkeplan kan ha høyde på 180 cm i 200 cm inntil sidevegg, og skal skrås ned mot 150 cm ellers, i tillegg til at den er i samme materiale som bygget og i samme farge.

§ 7

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for utleie av tilleggsdel til seksjonen.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 8

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslag og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollene skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i Sameiet fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 8 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§ 10

Sameiermøtets vedtak

Hver seksjon har en stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

a) endring av vedtektene, om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til reseksjonering jf. eierseksjonsloven § 20

f) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

g) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål

h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

i) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt for vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Ingen kan delta i en avstemning om:

a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig

§ 11

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, forsvarlig regnskapsførsel, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Sameiets styre har tilsvarende ansvar for forvaltning og drift av garasjeseksjonen i henhold til garasjesameiets vedtekter, med mindre sameierne i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Garasjesameie bestemmer at særskilt styre skal velges blant sameierne i garasjeseksjonen.

Styret kan ansette forretningsfører, revisor og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak for at dette skal være gyldig.

Styret skal føre protokoll over saker som behandles og vedtak som fattes. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 12

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 13

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre husordensreglement for Sameiet, samt fastsette egne ordensregler for boligseksjonene, jf. § 5.

§ 14

Vedlikehold av bruksenheter

Seksjonseieren skal jf. eierseksjonsloven § 32 for egen regning vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten og vedlikehold av våtrom slik at lekkasjer unngås.

Næringsseksjoner skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for disse, uavhengig av plassering i bygget.

Balkonger/terrasser (med rekkverk og skillevegger) vedlikeholdes av Sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Dog skal sameieren vedlikeholde innvendige flater, samt holde sluk fritt for løv m.v. på de private balkonger/terrasser.

Hekker som avgrenser tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå, klippes i toppen og på yttersiden av Sameiet. Sidene av hekk mot tilleggsarealet klippes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjoneiers regning.

§ 15

Vedlikehold av fellesareal

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. § 14. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 16

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Med de unntak som følger av nærværende vedtekter, skal felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 19
b) felles kommunale avgifter
c) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer
d) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
e) kostnader til vaktmestertjenester
f) strøm og oppvarming i fellesarealer
g) kostnader knyttet til felles utomhusarealer

Kostnader til felles abonnement for kabel-TV/bredbånd fordeles med lik del på hver boligseksjon. Næringsseksjonene tegner egne abonnement og dekker selv kostnadene for dette.

Kostnader til generelt fasadevedlikehold er en ordinær felleskostnad som fordeles etter sameierbrøk, dog slik at rene fasadetiltak for de enkelte næringsseksjonene belastes disse og rene fasadetiltak for boligene belastes boligseksjonene.

Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk jf. § 5, herunder boliginnganger, ganger/korridorer og fellesrom i boligdel, boder, heiser og trappeløp. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode.

Boligseksjonene betaler alene gebyrer og kostnader for sin egen avfallsfjerning. Utgiftene nevnt i dette avsnitt fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene iht. sameierbrøk.

Næringsseksjon nr. 1-3 har eget avfallsrom og betaler alene gebyrer og kostnader iht. deres bruk. Dersom den enkelte næringsseksjons virksomhet genererer avfall av en slik art eller mengde at dette ikke kan håndteres gjennom næringens avsatte avfallsrom påligger det den aktuelle næringsseksjon å besørge og bekoste egen ekstra avfallshåndtering.

Næringsseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener næringsseksjonenes bruk jf. § 5, herunder fasade, inngangsparti og inne/uteareal som kun benyttes til varelevering. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonene til gode.

Dersom næringsseksjonene driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonene. Næringsseksjonene skal alene dekke evt. kostnader til leie av gategrunn fra kommunen for areal i fortau foran innganger til næringsseksjonene. Næringsseksjonene skal videre alene dekke kostnader til varmekabler i grunn utenfor egne innganger.

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Garasjesameie dekker alene alle kostnader som knytter seg til drift og vedlikehold av garasjeseksjonen. Det samme gjelder de deler av fellesareal som kun tjener brukerne av garasjeseksjonen, herunder kjøreareal på begge plan og port inn til kjelleren.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi.

§ 17

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis betale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men bidra til fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 18

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 19

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 20

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonslovens § 31.

§ 21

Mislighold og fravikelse

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseier oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 22

Lov om eierseksjoner

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Lov om eierseksjoner av kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven går bestemmelsene i vedtektene foran.

§ 23

Kamera/videoovervåking

Videoovervåking av sameiets fellesarealer er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes etter 14 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med hærverk, innbrudd og tyveri.

Vedtekter for

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Garasjesameie

Vedtektene er sist endret på ordinært årsmøte avsluttet 15. mai 2023 og erstatter opprinnelige vedtekter.

§1

Navn – Eiendom

Sameiets navn er Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Garasjesameie (Sameiet) og omfatter gnr. 128 bnr. 145 snr. 214 i Oslo kommune (Eiendommen). Eiendommen utgjør en del av Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet.

§2

Eierform

Sameiet er et realsameie og består av 152 ideelle andeler. Andelene i Sameiet er tilknyttet seksjoner i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet og ligger som tilbehør til disse i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d. En seksjon kan ha flere ideelle andeler i Sameiet. Hver andel er tilordnet en eksklusiv bruksrett til en garasjeplass.

§3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte næringsseksjon nr. 214 (garasjeanlegget) med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for bebyggelsen som ligger over garasjeanlegget, til det beste for sameierne i Eiendommen og sameierne i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet.

§4

Bruk av anlegget og fordeling av plasser

Parkeringsplassene kan kun benyttes av de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til disse. For øvrig har sameierne lik rett til å benytte anleggets øvrige arealer.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører fordelingen av parkeringsplassene uten at de berørte har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som følger av § 6.

Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av hver plass og Eiendommen for øvrig må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. § 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet

etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å bruke parkeringsplass eller Eiendommen for øvrig til lagring av gjenstander og materialer, herunder bildekk, skiboks mv.

For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§5

Rettslige disposisjoner

Andelene i Sameiet er tilknyttet sameiernes seksjoner i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonen den er tilknyttet. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Sameiet før den er godkjent av styret.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet. De som låner eller leier plass plikter å følge disse vedtekter.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til Sameiets styre
- Styret/forretningsfører skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie parkeringsplass
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter etter disse vedtekter har Sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eiendom

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens § 14 og 15.

§6

Parkeringsplasser for funksjonshemmede

Bruksrett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i det sameiet som selger tilhører. Visse parkeringsplasser er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge seksjonseierne som disponerer slik plass å stille denne til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og

bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier som oppgir sin plass får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

§7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollene skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7. Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 7 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§9

Sameiermøtets vedtak

Hver sameier har èn stemme pr. ideell andel vedkommende har tilknyttet sin seksjon. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

1) endring av vedtektene
2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
4) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene
5) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like
2) endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse
4) endring av fordelingen av parkeringsplasser, jf. § 4, med unntak for tilfeller som faller inn under § 6

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt for vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§10

Styret

Styret i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie utgjør styret for sameiet, og skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 214 i samsvar med lov, disse vedtekter, vedtekter for Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie, husordensregler for Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie og vedtak i sameiermøtet.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av tre medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist på maksimalt seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for. Uansett må minst 2 styremedlemmer stemme for et vedtak for at dette skal være gyldig.

Styret skal føre protokoll over saker som behandles og vedtak som fattes.Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

Styret utøver videre Sameiets stemmerett i sameiermøter for Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet hvor Sameiet til sammen har èn stemme, på lik linje med de øvrige seksjoner.

§12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

§14

Vedlikeholdskostnader

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet sameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med næringsseksjon 214.

De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 214 skal betale utgiftsbidrag, iht. sin eierbrøk i seksjonen, til Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie.

Eiere av parkeringsplass som har kjøpt lader for lading av elektrisk bil som er tilknyttet felles ladeinfrastruktur, har tilgang til uttak av strøm som avregnes på en felles strømmåler som eies av Eierseksjonssameiet. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter målt forbruk eller retningslinjer fastsatt av styret i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie. Eventuelle utgifter som er knyttet mot spesifikke ideelle eiere, som eksempelvis abbonnement knyttet til elblillader, vil tilfalle de andelseiere dette gjelder.

De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 214 skal bare dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm,

fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 214 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk som kan fastsettes og justeres etter behov av Styret i eierseksjonssameiet.

§15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Det kan etableres praktiske betalingsordninger som medfører at felleskostnadene innkreves den enkelte sameier direkte. Den enkelte sameier er uansett ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

§16

Ansvar utad

Overfor Sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§17

Kamera/videoovervåking

Videoovervåking av garasjeanlegg er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes etter 14 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med hærverk, innbrudd og tyveri.

§18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§19

Bakgrunnsrett

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven går bestemmelsene i vedtektene foran.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7345

TIEDEMANNSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TIEDEMANNSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 12. mai kl. 21:00 og lukker 15. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7345

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 12. mai kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00 , Digitalt.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Utredning og pilotprosjekt for bedre ventilasjon
8. Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan 2026 - 2032

Med vennlig hilsen,

Styret i TIEDEMANNSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Safurudin Mahic er valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Chuma Hagen og Tore Leirfall er valgt som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 7345 Avdelingsregnskap 2024.pdf
3. 7345 Tiedemannsbyen Petersborgkv SE Revisjonsberetning.pdf
4. Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.
Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000. Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 20 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

For perioden 2025-2027 er styreleder og ett styremedlem på valg. Valgkomiteen har jobbet etter instruks vedtatt på årsmøtet 2023 og foreslått kandidater til styreverv.

Valgkomiteens instilling til styreverv

Valgkomitéen har prøvd å nå ut til kandidater via Vibbo, beboernes oppslagstavle på Facebook og " kontaktet tidligere interessenter". Dette har dessverre ikke resultert i noen søknader til styreverv, noe vi anser som synd.

Tidligere styremedlem Teemu, som ble gjenvalgt i fjor, har valgt å fratre sitt verv. Uten nye søknader betyr det at styret vil bestå av fire medlemmer i stedet for fem.

Valgkomitéen anser at styret allerede består av medlemmer med relevant og viktig kompetanse for sameiet. Basert på tilbakemeldinger fungerer sammensetningen godt, og reflekterer et balansert og fungerende styre. Selv om styret nå vil ha færre medlemmer, er vi sikre på at de nåværende medlemmene vil kunne videreføre det arbeidet som er nødvendig for sameiets beste.

Valgkomiteens innstilling til styreleder: Safurudin Mahic
Safurudin har vært styreleder i sameiet de siste 3 årene. I perioden har Safurudin hatt fokus på god kommunikasjon og transparens, samt viktige områder knyttet til sameiets økonomi, som å redusere kostnader og forbruk, inngå bedre avtaler og lage vedlikeholdsplan. Safurudin mener det er mye som kan gjøres de kommende årene for å proaktivt vedlikeholde de fine byggene våre, og er derfor motivert i å fortsette i rollen som styreleder. Safurudin jobber som IT-konsulent i det daglige.

Valgkomiteens innstilling til styremedlem: Simon Solberg
Simon er utdannet siviløkonom og jobber i eiendomsbransjen. Simon har vært nestleder i styret og utfyller styret med komplementerende kompetanse, naturlig nok spesielt knyttet til økonomisaker.

Styrets innstilling til valgkomite 2025 - 2027
Ett av medlemmene i valgkomiteen har valgt å fratre sitt verv. Styret foreslår at gjenværende valgkomitemedlem Nadia Thunell gjenvelges. Styret foreslår at Marensius Pettersen suppleres inn som medlem av valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Safurudin Mahic

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Simon Solberg

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Marensius Pettersen
- Nadia Thunell

Sak 7

Utredning og pilotprosjekt for bedre ventilasjon

Forslag fremmet av:
Alf Olsen

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Saksfremstilling

Per i dag er det ikke installert ventilasjon i alle oppgangene, noe som medfører perioder med dårlig luftkvalitet og lukt. For å bedre inneklimaet og samtidig unngå vannskader ved lufting gjennom eksisterende røykluker,

foreslås det en utredning av ventilasjonsløsninger, inkludert installasjon av regn- og vindsensorer på røykluken i taket.

Det har ved flere anledninger under lufting oppstått vannskader som har resultert i forsikringssaker. En regn/vindsensor vil automatisk lukke røykluken ved dårlig vær, men samtidig tillate lufting når forholdene tillater det. Saksfremstiller har allerede hatt dialog med Branntek, som kan levere en godkjent installasjon for en estimert kostnad på ca. 21 000 kr ekskl. mva.

Som et pilotprosjekt foreslås det at denne løsningen først testes i oppgang 53. Dersom tiltaket viser seg å gi bedre inneklima og reduserte vannskader, kan det vurderes for de øvrige oppgangene.

Som en alternativ løsning til installasjon av regn- og vindsensor på røykluken, foreslås det at styret innhenter en vurdering fra et ventilasjonsselskap for muligheten til å installere mekanisk avtrekk og/eller tilluft i oppgangen innenfor en total kostnadsramme på 30 000 kr.

Begrunnelse for vedtaket:

- Bedre inneklima i oppgangene.
- Redusert risiko for vannskader og forsikringssaker.
- Pilotprosjekt gir mulighet for testing før eventuell utvidelse til flere oppganger.

Saksfremstiller ber årsmøtet om å stemme over forslaget.

Styrets innstilling

Styret har vurdert saken nøye og er i utgangspunktet positiv til saksfremstillers forslag. Siden tiltaket er i henhold til vedtektene å anse som en oppgradering ønsker styret gjerne å utrede saken nærmere med hensyn på mulighetsrom, forskriftskrav, kvalitet og funksjonalitet. Styret ber sameierne om å stemme på styrets forslag (forslag 3)

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utredning og pilotprosjekt for bedre ventilasjon
- Mot Utredning og pilotprosjekt for bedre ventilasjon

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre et pilotprosjekt i oppgang 53 med installasjon av regn/vindsensor på røykluken for en kostnad inntil 21 000 kr ekskl. mva. (estimert, ±20%). Basert på erfaringene fra pilotprosjektet i oppgang 53, vurderer styret om tiltaket skal utvides til øvrige oppganger.

2. Som et alternativ til punkt 1, får styret fullmakt til å innhente vurdering fra et ventilasjonsselskap for mulige tiltak som mekanisk avtrekk eller tilluft, innenfor en total kostnadsramme på 30 000 kr. Basert på erfaringene fra pilotprosjektet i oppgang 53, vurderer styret om tiltaket skal utvides til øvrige oppganger.

3. Styret gis fullmakt til å utrede ventilasjon i oppganger uten luftemulighet nærmere og dersom vi anser det som hensiktsmessig gis styret en ramme på 40 000 på å installere en pilot

Sak 8

Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan 2026 - 2032

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har over tid jobbet med å få laget en vedlikeholdsplan slik at vi har en oversikt over fremtidig vedlikehold og følgelig kan budsjettere bedre.

Som en del av arbeidet har styret leid inn ekstern takstmann for å gjennomføre en tilstandsvurdering som kan brukes som underlag for vedlikeholdsplanlegging. Tilstandsvurdering ble utført av Aktiva Takst våren 2024 og tilstandsvurderingsrapporten ligger vedlagt.

Styret har også konsultert Heisrådgiveren med hensyn på hvilket vedlikeholdspådrag som forventes på heis.

Med bakgrunn i dette samt allerede kjente vedlikeholdsarbeider legger styret frem styrets kommentarer til tilstandsvurderingsrapporten og en overordnet vedlikeholdsplan.

Det gjøres oppmerksom på at ingen vedlikeholdstiltak er vedtatt.

Forslag til vedtak
Saken tas til orientering

Vedlegg
5. vedlikeholdsplan.pdf
6. tilstandsvurdering.pdf

TIEDEMANNSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 917 198 578, KUNDENR. 7345

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 900 964	7 950 801	7 774 000	7 824 000
Andre inntekter	3	401 552	304 382	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 302 516**	**8 255 183**	**8 224 000**	**8 024 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-66 270	-63 450	-63 450	-67 000
Styrehonorar	5	-470 000	-450 000	-450 000	-500 000
Avskrivninger	14	-23 441	-13 024	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 205	-19 852	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-304 158	-289 250	-297 000	-306 000
Konsulenthonorar	7	-22 128	-30 930	-25 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 770 582	-1 609 945	-1 215 000	-1 075 000
Forsikringer		-580 916	-529 260	-587 000	-696 000
Kommunale avgifter	9	-1 817 508	-1 646 319	-1 988 000	-2 253 000
Energi/fyring	10	-927 645	-965 880	-950 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-433 992	-433 992	-448 000	-470 000
Andre driftskostnader	11	-1 089 384	-1 055 429	-1 127 000	-985 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 525 228**	**-7 107 330**	**-7 170 450**	**-7 338 000**
DRIFTSRESULTAT		**777 288**	**1 147 853**	**1 053 550**	**686 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	174 759	73 565	70 000	70 000
Finanskostnader	13	-169	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**174 590**	**73 565**	**70 000**	**70 000**
ÅRSRESULTAT		**951 878**	**1 221 417**	**1 123 550**	**756 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		951 878	1 221 417		

TIEDEMANNSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 917 198 578, KUNDENR. 7345

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	65 106	26 047
SUM ANLEGGSMIDLER		**65 106**	**26 047**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 469	14 819
Forskuddsbetalte kostnader		31 775	36 688
Andre kortsiktige fordringer	15	15 142	99 353
Energiavregning	16	119 348	101 163
Feilkonto		0	16 602
Driftskonto OBOS-banken		1 704 617	1 946 847
Sparekonto OBOS-banken		2 836 128	1 727 211
Sparekonto OBOS-banken II		0	61 719
SUM OMLØPSMIDLER		**4 712 479**	**4 004 402**
SUM EIENDELER		**4 777 585**	**4 030 449**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 347 868	3 395 990
SUM EGENKAPITAL		**4 347 868**	**3 395 990**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		115 869	120 618
Leverandørgjeld		313 848	513 841
SUM KORTSIKTIG GJELD		**429 717**	**634 459**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 777 585**	**4 030 449**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2025
Styret i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie

Safurudin Mahic Simon Jonathan Solberg Goran Soldo

Mi Le Hagen Teemu Matias Montell

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.
HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 607 164
Garasje	429 444
Bredbånd	425 880
Felleskostn.næring	120 816
Vedl.el-bil lader	97 320
Petersborgshuset	78 120
Elbil-lader	75 500
OBOS Nøkkel	40 320
Leie garasjeplass	26 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 900 964**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Korrigert feilført kreditnota	-16 602
Strøm el-bil	201 764
Vask garasje gebyr	1 400
Opprydding kundereskontro	34
Nettinnbetalinger	400
Nøkler	600
Tilskudd, Enova	203 156
Utleie	10 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**401 552**

NOTE: 4

Arbeidsgiveravgift	-66 270
SUM PERSONALKOSTNADER	**-66 270**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 450 000.
Honorar til valgkomitee for perioden 2023/2024 er på kr 20 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 205.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, OBOS BBL ved Advokatene i OBOS	-9 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 378
SUM KONSULENTHONORAR	**-22 128**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-159 949
Drift/vedlikehold VVS	-221 717
Drift/vedlikehold elektro	-101 470
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-228 034
Drift/vedlikehold heisanlegg	-401 866
Drift/vedlikehold brannsikring	-193 467
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-221 489
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-30 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-212 591
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 770 582**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 204 073
Renovasjonsavgift	-613 435
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 817 508**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-482 616
Fjernvarme	-445 029
SUM ENERGI / FYRING	**-927 645**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-900
Container	-16 352
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-54 999
Annet driftsmateriale	-6 904
Vaktmestertjenester	-298 186
Vakthold	-125 085
Renhold ved firmaer	-279 016
Snørydding	-67 262
Bidrag nabolagshuset, OBOS nøkkel mm	-144 576
Kontor- og datarekvisita	-3 821
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 825
Andre kontorkostnader	-12 986
Vedlikehold biler/maskiner	-876
Kontingenter	-9 300
Bank- og kortgebyr	-6 354
Velferdskostnader	-51 944
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 089 384**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 513
Renter av sparekonto i OBOS-banken	109 881
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	194
Kundeutbytte fra Gjensidige	56 162
Andre renteinntekter	9
SUM FINANSINNTEKTER	**174 759**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-169
SUM FINANSKOSTNADER	**-169**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

SYKKELSTATIV		
Kostpris	81 399	
Avskrevet tidligere	-55 352	
Avskrevet i år	-13 024	
		13 023
Gulvvaskemaskin		
Tilgang, 01.03.2024	62 500	
Avskrevet i år	-10 417	
		52 083
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**65 106**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-23 441**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strøm el-bil desember, innbetalt i 2025	14 593
Garasje 30109 og 30142 mangler faktura for des og nov, må faktureres i 2025	549
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**15 142**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 602 336
SUM INNTEKTER	**-1 602 336**

KOSTNADER

Administrasjon	155 005
Fjernvarme	1 566 678
SUM KOSTNADER	**1 721 684**

SUM ENERGIAVREGNING	**119 348**

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

7345 - Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	BO7345	PA7345	NÆ7345	007	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	7 151 484	628 664	120 816	0	7 900 964
ANDRE INNTEKTER	188 169	209 827	3 555	0	401 552
SUM DRIFTSINNTEKTER	**7 339 653**	**838 491**	**124 371**	**0**	**8 302 516**
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-62 937	-2 174	-1 160	0	-66 270
STYREHONORAR	-446 359	-15 416	-8 225	0	-470 000
AVSKRIVNINGER	-23 441	0	0	0	-23 441
REVISJONSHONORAR	-18 239	-629	-336	0	-19 205
FORR.FØRERHONORAR	-288 860	-9 979	-5 318	0	-304 158
KONSULENTHONORAR	-20 323	-1 559	-246	0	-22 128
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 490 864	-266 806	-12 912	0	-1 770 582
FORSIKRINGER	-551 700	-19 062	-10 154	0	-580 916
KOMMUNALE AVGIFTER	-1 756 951	-39 509	-21 049	0	-1 817 508
ENERGI / FYRING	-557 117	-363 427	-7 101	0	-927 645
KABEL- / TV-ANLEGG	-433 992	0	0	0	-433 992
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-1 062 763	-17 668	-8 953	0	-1 089 384
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-6 713 545**	**-736 229**	**-75 453**	**0**	**-7 525 228**
DRIFTSRESULTAT:	**626 108**	**102 262**	**48 918**	**0**	**777 288**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	165 969	5 732	3 058	0	174 759
FINANSKOSTNADER	-161	-6	-2	0	-169
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**165 808**	**5 726**	**3 056**	**0**	**174 590**

Tekst	BO7345	PA7345	NÆ7345	007	Sum
RESULTAT	**791 916**	**107 988**	**51 974**	**0**	**951 878**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIEDEMANNSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4FBW7-ES8OG-01335-WA4XY-BC56X-78G0B

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-30 09:34:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4FBW7-ES8OG-0T335-WA4XY-BC56X-78G0B

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Safurudin Mahic	2023 - 2025
Nestleder	Simon Jonathan Solberg	2023 - 2025
Styremedlem	Mi Le Hagen	2024 - 2026
Styremedlem	Teemu Matias Montell	2024 - 2026
Styremedlem	Goran Soldo	2024 - 2026
Varamedlem	Tore Leirfall	2024 - 2026

Valgkomiteen

Eva Kristine Storm Bohnhorst	2024 - 2025
Sofie Nadia Maria Thunell	2024 - 2025

Kontaktinformasjon
Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og under temasidene mye nyttig informasjon for beboere, eksempelvis rutiner ved eierskifte, nøkkelbestilling mm.

Generelle opplysninger om Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie
Sameiet består av 214 seksjoner.
Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917198578, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
128 145

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Styret har siden forrige årsmøte i mai 2024 avholdt 9 styremøter, 1 budsjettmøte med forvaltningskonsulenten i OBOS, 1 regnskapsmøte, samt holdt jevnlige møter og dialog med Obos, omkringliggende sameier og leverandører. Varamedlemmer har også vært innkalt til styremøtene.

På styremøter behandles rutinesaker som

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Revidering av HMS/Internkontrollsystem
- Vurdering av løpende vedlikehold
- Oppfølging av reklamasjoner og forsikringssaker
- Reforhandling og oppfølging av serviceavtaler og tilbud
- Forberedelse av årsmøter

Utenom møtene har styret hatt fortløpende dialog etter behov.

Prosjekter/større oppgaver

Tiltak vedtatt på årsmøte 2024 knyttet til energisparing
På ordinært årsmøte i mai 2024 ble en tiltakspakke vedtatt som vil forbedre sameiets energiforbruk samt forlenge levetid på radiatorer. Følgende tiltak har blitt gjennomført høsten 2024

- Installasjon av vannrenseanlegg - utført august 2024 – ca kostnad 180 000 kr
- Reduksjon av temperatur i fellesareal - utført november 2024 – kostnad 0 kr
- Etterisolering av varmesentral - utført november 2024 – ca kostnad 30 000 kr

Installasjon av 4G alarm i heiser og brannalarmsentral
Siden 2G-nettet lenge har vært varslet slukket i 2025, ble det vedtatt å installere 4G alarmer etter anbefaling fra Heisrådgiveren. Samtlige heiser har fått får installert nye alarmer i juni 2024, og oppgradering til 4G av viderekobling til brannalarmsentral ble utført i september 2024.

Avtalegjennomgang eiendomstjenester
Styret utførte høsten 2024 en større avtalegjennomgang for samtlige eiendomstjenester, og har vedtatt å inngå avtale med Nova Service for skjøtsel, renhold, vaktmestertjenester, garasjevask og snørydding. Disse avtalene starter opp i løpet av 2025 og sameiet vil spare ca 200 000 kr/år på de nye avtalene sammenlignet med tidligere leverandører. Kvaliteten vil følges tett opp for å sikre at kvaliteten ikke forringes.

Periodisk elkontroll
Sikkerhetsforskrifter for sameiets bygningsforsikring krever at det gjennomføres periodisk elkontroll hvert 5. år. Elkontroll ble utført i september 2024 ihht NEK 405-1 og 405-3 og det er avdekt en rekke mindre alvorlige avvik som bør utbedres. Avvikene utbedres ila 2025.

Periodisk heiskontroll
Det er lovpålagt å gjennomføre en heiskontroll hvert 2. år. Norsk Heiskontroll gjennomførte denne i september 2024 og det er avdekt en rekke mindre alvorlige avvik. Otis har jobbet

med å utbedre avvik våren 2025 og alle avvik er lukket.

Tilstandsvurdering
Tilstandsvurdering av sameiets bygningsmasse ble utført på oppdrag fra styret våren 2024. Styret har jobbet sammen med Aktiva Takst med etterarbeid i forbindelse med levert rapport, og har framlagt dette for sameiet. En kopi av tilstandsvurderinga og styrets vurderinger ligger vedlagt årsrapporten.

Betongundersøkelse i garasjen
Pga hyppig bruk av garasjen på vinteren, drar biler med seg salt inn til garasjen. Dette saltet kan forringe og korrodere armatur og således svekke bæreevnen til veggene. En betongundersøkelse ble i tilstandsvurderingsrapporten derfor anbefalt som tiltak. Styret valgte derfor å gjennomføre en betongundersøkelse sammen med Obos Prosjekt for å vurdere tilstand og mulige tiltak. Rapporten fra betongundersøkelsen foreligger april 2025, og styret vurderer videre tiltak.

Forhandling av forsikringsavtale
Sameiets bygningsforsikring har hatt vesentlig premieøkning og styret har i løpet av høsten 2024 jobbet med å reforhandle forsikringsavtalen. Etter justering 01.01.2025 skulle kostnad på forsikring opprinnelig beløpe til 690 000 kr, men styret har forhandlet dette ned til 550 000 kr med ny forsikringsleverandør.

Andre oppgaver styret har hatt i perioden

- Hatt løpende kommunikasjon og oppfølging av tjenesteleverandører av forskjellige typer lovpålagt kontrollvirksomhet knyttet til sprinkleranlegg, brannvarslingssystem og røykluker samt andre former for drift og vedlikehold som rørleggere og elektrikere, vaktmester og renholdspersonell
- Fulgt opp årlig sjekk av vannkvalitet i internt fjernvarmenett
- Fulgt opp service på fjernvarmesentral og feil meldt i forbindelse med fjernvarme
- Fulgt opp utfordringer enkelte har hatt med ellading
- Gjennomført avregning for Schuko-ladere og revidert priser på Schneider-anlegget
- Fulgt opp naboklager og laget rutiner for håndheving av husordensregler
- Gjennomført 3 vernerunder
- Rekvirert tilstandsvurderingsrapport fra Aktiva Takst
- Gjennomført høstfest
- Gjennomført årlige rutiner som containerbestilling, opprydding av sykler mm
- Fulgt opp service på dørmiljø og innmeldte avvik
- Meldt inn reklamasjoner knyttet til fellesarealer til Skanska og fulgt opp disse
- Fulgt opp eierskifter og nye beboere
- Fulgt opp skadedyrkontroll

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Kommunikasjon
Styret kan kontaktes via Vibbo eller e-post på petersborgkvartalet@styrerommet.no
Siden forrige årsmøte har styret

- mottatt 2277 e-poster og sendt 1839 e-poster
- besvart 322 henvendelser på Vibbo
- lagt ut 45 nyhetsposter i Vibbo

Vårt mål er å besvare henvendelser så raskt som mulig. Vibbo er den viktigste informasjonkanalen for sameiet og vi oppfordrer beboere å følge med der.

I temasidene i Vibbo finnes mye informasjon som beboere jevnlig etterspør, eksempelvis rutiner for eierskifte, reklamasjon, nøkkelbestilling, vedlikehold mm. Styret benytter også Vibbo til å kommunisere med våre beboere og leietakere og legger jevnlig ut nyheter. Styret sender SMS til våre beboere når det er behov for å sikre at informasjonen kommer ut raskt, eller at styret ikke kommer i kontakt med beboere pr e-post.

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Vaktmester
Sameiet har avtale med Espen Lie Eiendoms Service for vaktmestertjenester. Vaktmester ivaretar oppgaver knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold i henhold til avtalt instruks. Vaktmesteren er innom sameiet 2 ganger ukentlig. Styret holder jevnlig dialog med vaktmester og bestiller tjenester utover de fast avtalte oppgavene.

Seksjonseiere som ønsker bistand til tjenester/vedlikehold i egen leilighet kan ta kontakt med vaktmester direkte på tlf. 930 84 657. Dette blir fakturert seksjonseiere direkte.

Renhold
Nova Service gjennomfører renhold i sameiet. Rengjøring av fellesarealer gjøres i henhold til inngått avtale en gang pr uke. Bodarealer rengjøres 2 ganger årlig.

Snørydding
Rein Tek AS utfører snøbrøyting og strøing av fellesområdet. De utfører også garasjevask og vasking av søppelsjakter hhv medio april og medio juni.

Parkering
Som følge av stor etterspørsel etter ledige parkeringsplasser til gjester, etablerte styret 2 gjesteparkeringsplasser med reservasjonsløsning for disse i nedkjørselen i garasjen mellom U1 og U2 i 2023. Styret har i februar 2024 utvidet med 2 parkeringsplasser til, slik at det totalt er 4 gjesteplasser til rådighet. Beboere som ønsker å reservere disse finner informasjon om dette under temaet Gjesteparkering i Vibbo.

Sameiet har 2 parkeringsplasser for bil til leie og 10 plasser for motorsykler. Begge plassene er for tiden langtidsutleid. De som ønsker å leie parkeringsplass kan ta kontakt med styret for å skrive seg opp på venteliste. Styret oppdaterer informasjon om tilgjengelighet for disse plassene på Vibbo.

Utleie av egen bolig
I henhold til vedtektene og av brannvernhensyn skal leietakere registreres i Vibbo av seksjonseier. Seksjonseier har også et ansvar å gjøre leietakere oppmerksom på og sørge for at alle vedlikeholdsrutiner for bruksenheten utføres, da eier er ansvarlig for eventuelle skader som følge av manglende vedlikehold. Informasjon om vedlikeholdsrutiner finnes i Boligmappa. Det er spesielt viktig å trekke fram at de seksjoner som har sluk på balkonger skal rengjøre dette jevnlig. Det anbefales at seksjonseiere inntar vedlikeholdsliste for bolig inn i utleieavtalen. Styrtregn høsten 2022 kombinert med tett sluk på balkongen i en seksjon som var utleid medførte skade på en leilighet som var i etasjen under i en av blokkene. Det er seksjonseier som står som ansvarlig i tilfelle vedlikeholdsansvaret ikke blir fulgt opp. Styret anbefaler at leietaker også gjøres kjent med husordensreglene og at disse også inntas som vedlegg i utleieavtalen.

Avtale om energiservice
Sameiet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av fjernvarme og varmtvannsforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS krever inn og avregner kostnader for fjernvarme. Kostnader for fjernvarme fastsettes basert på fjorårets forbruk og faktureres a konto sammen med øvrige felleskostnader. Techem avregner faktisk forbruk for forgående år per 01.01 og sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig vil bli avregnet på felleskostnader, typisk på faktura for felleskostnader for juni eller juli.

Techem kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt a konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte.

Seksjonseiere kan benytte Techem sin Beboer App eller webløsning for å følge med på eget forbruk av fjernvarme og varmtvann. Med dette systemet vil mange kunne øke sin bevissthet over eget energiforbruk. Forhåpentligvis kan dette bidra til besparelser som både gir lavere felleskostnader og samtidig er et viktig miljøtiltak.

Brannsikkerhet
Alle seksjoner og fellesareal har brannvarsler tilkoblet felles brannvarslingssystem.
Alle boliger skal ha manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er den enkelte beboers ansvar å anskaffe pulverapparat og sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Hvis utstyret er defekt, må utstyret byttes av seksjonseier.

Det er ikke tillatt å demontere eller koble ut brannvarslere i egen leilighet.

Styret og vaktmester følger med på brannvarslingspanel. Dersom det oppdages feil eller at det er koblet ut brannvarsler i en leilighet vil styret engasjere vår leverandør Schneider og seksjonseier vil bli fakturert for tilkobling m.m.

Feilalarmer og alarmoverføring
Dersom alarm er utløst ved feil må alarmen nullstilles på brannmannspanelet i oppgangen. Brannvarslingssystemet overfører til alarmsentral hos Avarn og vekter rykker ut dersom brannalarm ikke nullstilles i løpet av 5 minutter. Det står instruks ved siden av brannmanspanelet på hvordan man nullstiller alarmen. Ved feilalarm som fører til utrykning fra vekterselskap vil seksjonseier bli fakturert for utrykningskostnad. Det er derfor viktig at

alle setter seg inn i instruks for nullstilling av anlegget ved feilalarm. Instruksen står hengt opp ved siden av hvert brannmannspanel i hver oppgang.

Brannpanelet har i løpet av året visst flere feilmeldinger, og styret har gjennomført kontroll og service av anlegget, samt utbedret flere feil både i fellesarealer, næringsarealer og i enkelte leiligheter.

I september 2024 ble det gjennomført årlig service og test av anlegget. Styret har utbedret avvik meldt inn etter kontroll av brannvarslingssystemet, deriblant bytte av ymse batterier og reparasjon av magnetholdere på branndører i fellesarealer.

Det ser nå ut til at brannpanelet fungerer som det skal, men anlegget er svært sensitivt ovenfor brannsensorer som smusses til eller som kobles ut i leilighetene. Dette SKAL IKKE skje da det går utover brannsikkerheten for hele sameiet.

Branninstruks
Det står branninstruks opphengt i hver oppgang, og på oppslag i Vibbo. Alle beboere henstilles å lese branninstruksen og instruks for betjeningspanel i oppgang slik at man vet hva man skal gjøre i tilfelle brann eller feilalarm.

Rømningsveier
Hver leilighet er en branncelle. Det vil si at om det brenner i naboleiligheten vil det ta lang tid før din leilighet vil bli påvirket av brannen. Om du vil ut av leiligheten må rømningsveiene benyttes. Dvs. at trappen kan benyttes hvis trapperommet ikke er fylt med røyk. Hvis trappen ikke kan benyttes, må en gå ut på balkongen og lukke døra til leiligheten. Bli på balkongen til brannvesenet kommer og hjelper det ned i trygghet. Det er derfor viktig at balkongdøren kan åpnes også vinterstid.

Heisen skal ikke benyttes under en brann.

Hver beboer er selv ansvarlig for sikker rømning under brann. Det er et godt tiltak å hjelpe til ved evakuering, men ikke lek helt og sett egen helse og liv i fare.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, organisere, gjennomføre og dokumentere forhold og nødvendige tiltak i forbindelse med det som har å gjøre med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget og brannslukkeutstyr i boligen. Seksjonseier plikter å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Beboer har ansvar for forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet i egen leilighet.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder service og kontroll av brannvern, brannvarslingsanlegg, elektriske fellesanlegg, sprinkleranlegg, lekeplassutstyr og andre tekniske anlegg. Ved innkjøp av tjenester er det egne rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret foretar minst en årlig vernerunde der avvik blir registrert og fulgt opp. Det er særlig viktig at rømningsveier i fellesarealer holdes fri for hindringer som sko og barnevogner.

Boligperm/FDV og vedlikehold
Utbygger har overlevert all dokumentasjon om forvaltning, drift og vedlikehold av hver enkelt seksjon i Boligpermen. Sameiet har avtale med Curotech som drifter Boligpermen (nettbasert system) som samtlige seksjonseiere har tilgang til.

Det er svært viktig at hver enkelt seksjonseier setter seg inn i hvilke vedlikeholdsrutiner som må følges for egen seksjon, og til hvilke intervaller. Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde egen bruksenhet er nedfelt i eierseksjonsloven, og mangel på vedlikehold av egen bruksenhet som medfører skader på fellesarealer eller andre bruksenheter vil i henhold til eierseksjonsloven være seksjonseiers erstatningsansvar. Informasjon om vedlikeholdsrutiner og intervaller finnes i Boligpermen. Det oppfordres sterkt at seksjonseiere informerer leietakere om vedlikeholdsrutinene, samt at vedlikeholdsrutiner som leietaker må utføre legges inn som vedlegg i utleieavtalen.
Det finnes informasjon i temaside i Vibbo hvordan man får tilgang til Boligpermen.

TV og internett
Sameiet har ikke kollektiv TV-avtale. Beboere kan selv bestille TV-tjenester fra leverandører som RiksTV eller Allente.

Sameiet har en fiberbasert internettløsning som opereres av ObosOpenNet som gir alle seksjoner 1000Mbit internettlinje til lav månedlig fast pris.

Renovasjon og avfallshåndtering
Sameiet har 1 rekke med søppel- og papircontainere utenfor oppgang 57 og 1 rekke utenfor oppgang 59. Det har tidvis vært problemer med fulle søppelcontainere og hvor beboere har hensatt søppel - spesielt beholderne for papp som blir overfylte. Vanligvis er det rom i den andre rekka med containere. Alle bes om å ikke hensette søppel, da dette tiltrekker fugler og skadedyr som mus og rotter. Det er også mye ekstraarbeid for vår vaktmester i forbindelse med hensatt papp og søppel.

Styret bestiller containere 1 gang årlig på vårparten slik at beboerne enkelt kan kaste større ting og ubrukt elektrisk utstyr. Informasjon rundt tidspunkt for utplassering kommuniseres via Vibbo.

Beboerne er ansvarlige for å kjøre bort gjenstander, bygningsavfall o.l. Det er kun ordinært daglig avfall og papp som det er plass til i våre søppelsystemer.

Ventilasjon
I fellesarealer, boder og garasje har sameiet et felles ventilasjonsanlegg som det utføres årlig service på. I leilighetene er det installert balansert ventilasjon og et ventilasjonsaggregat. For å ivareta garantien på aggregatet, er den enkelte beboer pålagt å skifte ut filter med jevne intervaller i henhold til instruks fra leverandør. Det finnes informasjon i Vibbo om hvordan den enkelte beboer kan etablere et filterabonnement som sameiet har forhandlet frem med Ventistål.

For enkelte av byggene våre er luftinntak for ventilasjonsanlegget for seksjonene på samme side som balkongen. Dette har medført til en del klager på røyklukt når folk røyker på balkong. Vi oppfordrer alle røykere om å være påpasselige med dette, da naboer har barn som sover og ikke ønsker at barn skal få røyklukt inne på sine rom.

Innbrudd og hærverk
Sameiet har sammen med våre nabosameier dessverre vært plaget med innbrudd.

Styret har installert sikringsjern på samtlige inngangsdører for å gjøre det vanskeligere å gjennomføre innbrudd. Styret har også gjennomført informasjonskampanjer til beboerne via Vibbo i forbindelse med sikkerhetsmåneden. Det er svært viktig å ikke slippe inn uvedkommende i sameiet og hver enkelt beboer må være bevisst på dette til enhver tid. Observasjoner tyder også på at tyver ofte er på utkikk etter høyverdi gjenstander i boder, alle henstilles om å ikke lagre høyverdi gjenstander i bodene sine.

Forbedret overvåkingsløsning blir installert i løpet av 2025.

Bakgården
Styret jobber for at bakgården skal være en hyggelig møteplass, og det har blitt satt opp plantekasser utenfor lekestativet. Grøntgruppen har også bidratt til å ordne med beplanting rundt sjaktene vi har i bakgården. Ellers har både vaktmester, gartner og leverandør for snømåking og feiing sørget for at vi har en fin og velholdt bakgård.

Nøkler og dører
Sameiet har installert digitale låser med Unloc/OBOS-nøkkel. Tilgang til Unloc/OBOS-nøkkel registreres automatisk av OBOS ved overtakelse av seksjon. OBOS kontaktes dersom seksjonseier ikke har tilgang til enkelte dører i Unloc.

Det er inngått avtale med KXNG som utfører service og vedlikehold på sameiets dørmiljø og dørautomatikk.

Seksjonseiere bestiller fysiske nøkler gjennom bestillingsløsning som det er linket opp til fra Vibbo. Info om dette finnes i temasider i Vibbo. Når styret mottar bestilling, sendes dette til produksjon hos vår systemnøkkelleverandør, og leverandøren utleverer nøklene til seksjonseier.

Ladeanlegg for elbil
Sameiet har et ladeanlegg for elbiler som baserer seg på 400V 22kW ladere. Lading kan startes og stoppes via app eller RFID-brikke. Hver parkeringsplass som har installert lader betaler en månedlig abonnementskostnad for ladeanlegget.

Dersom man har en parkeringsplass uten lader, kan dette ettermonteres og informasjon om bestilling av ettermontering står på temasider i Vibbo.

Styret justerer kostnad per kWh som skal dekke kostnader til drift av anlegg samt strømpris og nettleie.

Anlegget oppleves som relativt stabilt, men slike anlegg får i ny og ne noen problemer, og erfaringsmessig tar det typisk noe tid før leverandør utbedrer feilen. Beboere bes om å være tålmodige ved slike driftsavbrudd.

Styret gjennomfører årlig manuell avregning for gjenværende 10 Schukoladere.

Skadedyr
Sameiet har avtale om fortløpende skadedyrbekjemping med Pelias. Vi har skjeggkre i bygningsmassen. Nulltoleranse, det vil si fjerning av alle individer, er ifølge etablert

kunnskap vanskelig, men ved å holde bestanden på et lavt nivå reduseres spredningsfaren.

Pelias setter ut gift i fellesområdene for å begrense spredning og det blir satt ut limfeller i samtlige bodområder og oppganger for å kartlegge og overvåke omfanget, og Pelias rapporterer om et lavt nivå.

Beboere har ansvar for tiltak i egen leilighet og bod dersom vi skal holde dette under kontroll. Sett ut limfeller i egen leilighet og bestill sanering ved behov, informasjon om dette finnes i Vibbo. I tillegg er det viktig at boder holdes rene, og at matkilder som papp og organisk materiale fjernes.

Seksjonseiere kan rekvirere limfeller gratis til bruk i leiligheter via Vibbo.

Det er lav aktivitet av smågnagere (rotter og mus) i utvendige kontrollpunkter.

Avtaler
Styret forvalter ca 30 avtaler med eksterne leverandører, eksempelvis rørlegger, avlesing av fjernvarme, elektriker, internett, brannvarsling, ventilasjon, heisservice, sprinklerkontroll mm.

Styret jobber jevnlig med å vurdere eksisterende avtaler med hensyn på pris og kvalitet og innhenter ved behov tilbud fra nye leverandører. Dette har vist seg å være svært fordelaktig for å holde kostnader nede og å vesentlig styrke økonomien til borettslaget.

Siden forrige ordinære årsmøte har styret inngått følgende avtaler:
- Ny avtale med ENWA på service av vannrensesystem
- Ny avtale med Nova Service på eiendomstjenester, avsluttet eksisterende avtaler
- Ny avtale med Protector Forsikring på byggforsikring, avsluttet eksisterende avtale med Gjensidige

Garasjeport
Garasjeporten fjernåpnes via Unloc og alle beboere får automatisk tilgang til garasjeport i Unloc når OBOS har registrert overtakelse. Det utføres årlig service av garasjeporten for skifte av slitedeler som fjærer, ruller, vaiere, kretskort og motor. Service ble utført i januar 2025. Når garasjeporten ryker i helgene kan vi ikke la porten stå åpen gjennom helgen på grunn av fare for innbrudd, og derfor kan noen av reparasjonene bli ekstra dyre. Vi oppfordrer derfor alle beboere om å være forsiktige med den manuelle åpne- og lukkemekanismen.

Nærområdet
Styret har fulgt opp nabovarsler og hatt konstruktiv dialog med utbygger av Ensjøpark prosjektet. Oslo kommune og tomteeier har blitt enige om fortløpende utbygging av parkdrag mellom oss og Ensjøparken etter at boligblokkene er ferdig oppført i 2025.

Høstfest
Styret gjennomførte i august en høstfest i bakgården der det dukket opp over 100 store og små. Styret hadde organisert grill, mat og drikke, sukkerspinn og hoppeslott til barna. Arrangementet ble en stor suksess og skal gjentas i august 2025. Info om dette kommer på Vibbo.

Naboklager og konflikter
De naboklager og konflikter som har vært i sameiet er blitt fulgt opp, og de fleste av konflikter har løst seg etter samtaler med de involverte.

Reklamasjoner
Sameiet har 10 års (utvidet) reklamasjonsrett mot utbygger. Styret har fulgt opp reklamasjoner mot Skanska for å få utbedret feil og mangler, i tillegg til at vi har fulgt opp at andre reparasjoner som kan tas på reklamasjon faktisk blir utført som reklamasjon. Dette sparer sameiet for kostnader. Reklamasjoner i seksjoner må meldes av den enkelte seksjonseier via Skanskas reklamasjonsportal. Informasjon om dette ligger i Vibbo.

Vedlikehold av bygningsmassen
Styret har jobbet med å få en oversikt over tilstanden på bygningsmassen ved å utføre en tilstandsvurdering av takstselskap. Tilstandsvurderingen tilsier at sameiet vil ha både større og mindre vedlikeholdskostnader de neste 5 til 10 årene. Tilstandsvurdering, samt styrets kommentarer er framlagt som egen orienteringssak på årsmøtet.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring med polisenummer 3859740-1.2. Forsikringen er en fullverdiforsikring som dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret på e-post petersborgkvartalet@styrerommet.no. Styret melder skaden til forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Dersom det er snakk om akutt vannlekkasje, må rørlegger varsles og kontaktes umiddelbart. Det finnes informasjon i Vibbo om hvordan du skal melde skade og kontaktinfo til rørleggervakt.

Alle seksjonseiere oppfordres til å gjøre sitt ytterste for å unngå skader slik at sameiet ikke unødig får økning i forsikringspremie.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat på kr 951 858 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Driftsinntekter for 2024 er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at sameiet får inntekter gjennom avregning på ladeanlegg som ikke budsjetteres.

Kostnader for kommunale avgifter er lavere enn budsjettert (kr 170 492). Installasjon av vannmåler gjør at kommunale avgifter avregnes på faktisk forbruk. Beboere er mer bevisst på kostnad rund eget vannforbruk og sløser ikke vann. Innsats fra 210 seksjoner på å senke eget vannforbruk har en enorm påvirkning og styret oppfordrer seksjonseiere til å fortsette den gode innsatsen.

Kostnader for drift og vedlikehold for 2024 er høyere enn budsjettert (ca kr 550 000). Grunnen til differansen er todelt. Budsjett tar ikke høyde for vedtak som ble fattet av ordinært årsmøte i mai 2024, siden budsjettet ble vedtatt november 2023. Dette gjelder tiltakspakke for ENØK (krr 250 000). I tillegg påløp ekstraordinære driftskostnader for installasjon av nye 4G heisalarmer og brannalarm siden 2G nettet er meldt slukket i 2025 (kr 170 000), gjennomføring av tilstandsvurdering (kr 75 000) og gjennomføring av periodisk elkontroll ihht sikkerhetsforskrift fra forsikring (kr 55 000). Tiltakene vedrørende energibesparing vil vi se effektene av i løpet av 2025.

Totalt sett har styrets fokus vært å senke kostnader gjennom leverandørbytter og andre varige tiltak som bidrar til bedre økonomi for sameiet de neste årene. At avvik på driftsresultat opp mot budsjett som følge av alle ikke-budsjetterte tiltak i løpet av 2024 er såpass lavt er derfor styret veldig fornøyd med. Det positive driftsresultatet bidrar til at sameiet bygger opp en sunn egenkapital for fremtidig vedlikehold.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 4 347 868.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Generelt

Budsjettet for 2025 reflekterer et ønske fra styret å styrke sameiets egenkapital ved utgangen av perioden for å sikre dekning til relativt kostbare vedlikeholdsarbeider de kommende årene. Det vises til egen orienteringssak vedrørende vedlikeholdsplan framlagt på årsmøtet. Kostnadsbildet er også vesentlig økt som følge av generelt høy inflasjon og KPI og ekstraordinære økninger på renovasjon og vann- og avløpsgebyrer. Styret mener derfor det er viktig å ha god arbeidskapital for at sameiet skal slippe å ta unødig kostbare lån til drift og vedlikehold av sameiet de kommende årene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4% for renovasjon og 15,8% for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Styret forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, og det er ikke vedtatt at Norgespris vil gjelde et sameies fellesinstallasjoner, eksempelvis våre elbilladere. Styret antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Budsjettert post for forsikring baseres på tall meldt av tidligere forsikringsleverandør. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 9,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i sameiet. I praksis kommer sameiets virkelige kostnad for 2025 til å være ca 130 000 kr lavere som følge av bytte av leverandør. Dette ble ikke budsjettert inn siden denne avtalen ikke var klar når budsjett ble vedtatt i november 2024.

Drifts- og vedlikeholdskostnader

Sameiet utfører i løpet av 2025 bytte på en del leverandører og gjennomfører en del vedlikeholdstiltak for å blant annet lukke åpne avvik på heiser. Styret forventer at det vil være noe negativt avvik på denne posten opp mot vedtatt budsjett.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer med en konsumprisøkning på 3,5%. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Som følge av vesentlig innsats fra styret for å redusere kostnader de siste årene og med bakgrunn i budsjett, er det ikke vedtatt endringer i felleskostnader for året 2025.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

VEDLIKEHOLDSPLAN 2026 – 2032 OG STYRETS KOMMENTARER TIL TILSTANDSVURDERINGSRAPPORT UTARBEIDET AV AKTIVA TAKST

Med bakgrunn i utført tilstandsvurdering av Aktiva Takst og Heisrådgiveren, samt kjente tekniske vedlikeholdstiltak legger styret legger frem denne overordnede vedlikeholdsplanen til orientering for seksjonseierne. Det gjøres oppmerksom på følgende

- stipulerte kostnader i tilstandsvurderingsrapporten inkluderer også kontroll- og serviceavtaler som sameiet allerede har og som inngår i dagens drifts- og vedlikeholdsbudsjetter, eksempelvis punktet vedrørende personheiser. De stipulerte kostnadene må derfor anses som en kumulativ sum av eksisterende drifts- og vedlikehodsutgifter og et sett med vedlikeholdstiltak i tillegg som anbefales gjennomført som er basert på anbefalte vedlikeholdsintervaller og erfaring
- ingen vedlikeholdstiltak er vedtatt

Oppsummering av punkter og stipulerte kostnader i tilstandsvurderingsrapporten

		# punkter	Stipulert kostnad av takstmann	
Sum høy prioritet	0-1 år	12	kr	350 500
Sum middels prioritet	2-5 år	11	kr	5 538 300
Sum lav prioritet	6-10 år	20	kr	3 659 900
Oppsummert				
Bygning generelt			kr	218 000
Grunn og fundamenter			kr	263 800
Yttervegger			kr	4 099 000
Innervegger			kr	1 779 000
Dekker			kr	110 300
Yttertak			kr	434 500
Fast invetar			kr	0
Trapper, balkonger, m.m.			kr	0
VVS Installasjoner - Luftbehandling			kr	1 008 000
Elkraft, generelt			kr	58 000
Internkontroll - Generelt			kr	22 500
Andre installasjoner - Utendørs			kr	1 555 600
Antall punkter		**43**	**kr**	**9 548 700**

Punktvis liste fra takstrapport med status og styrets kommentarer

		Takstmanns estimat			Styrets estimat	
Punkt i takstrapport	**Prioritet**		**Status**	**Styrets kommentar**	**2025**	**2026-2032**
201 Ytterligere undersøkelser - Betongundersøkelser	Høy	kr 68 000	OK	Betongundersøkelse er utført av OBOS Prosjekt i mars 2025. Anbefaling fra OBOS prosjekt er å legge en epoksystripe inntil vegg i U2 for å forhindre kloridopptak i vegger og forringelse av armering. Estimert sum 2026-2032 er for å implementere dette tiltaket	kr 90 000	kr 500 000
201 Ytterligere undersøkelser - Fordrøyningsbasseng	Høy	kr 38 000	BØR	Tentativ plan å utføre undersøkelse av fordrøyningsbassengene i 2026	kr 0	kr 38 000
202 Ytterligere undersøkelser - Mugg i parkeringskjeller	Høy	kr 76 000	OK	Mugg ble sanert ved garasjevask i Q2 2024, ingen ytterligere tiltak nødvendig pt	kr 0	kr 0
203 Ytterligere undersøkelser - Ventilasjonskanaler	Høy	kr 36 000	OK	Avdekt at misfarging på takplater i bodareal skyldes lekkasje fra Boulangerie, meldt som forsikringsskade. Takplater er utbedret via forsikring. Opprinnelig skade er utbedret.	kr 0	kr 0

212 Byggegrop - Radon	Medium	kr 1 800	BØR	Radonmåling må ihht forskrifter gjøres mellom oktober og mars. Tentativ plan at styret kjøper inn målefilmer og gjennomfører måling vinter 2026.	kr 0	kr 1 800
217 - Drenering og overvann	Lav	kr 124 000	VED BEHOV	Styret avsetter en rundsum til spyling av drensledninger og kummer dersom behovet melder seg	kr 0	kr 200 000
217 - Overvannsluk på uteområdet	Medium	kr 138 000	VED BEHOV	Styret gir vaktmester instruks om å jevnlig rense overvannsluk, avsatt estimat er rundsum til eventuell kontroll og sugebil ved behov	kr 0	kr 100 000
231 Utvendig kledning - Tegl forblending	Medium	kr 1 970 000	BØR	Styret har søkt Solid (utbygger Ensjøparken) om fasadevask pga utbyggingsaktivitet, styret har informasjon fra lignende prosjekter hvor fasadevask har blitt utført av utbygger. Fasadevask bør uansett gjennomføres ca hvert 5. år, og estimert sum er til gjennomføring av fasadevask	kr 0	kr 300 000

231 Utvendig kledning - Trekledning	Medium	kr 1,930,000	BØR	Styret vurderte fasadebeising sommeren 2024 og fikk inn tilbud på dette. I følge leverandør av trekledning er treverket spesialbehandlet og behøver i utgangspunktet ikke å vedlikeholdes behandles før det har gått 20 år. Men treverket er allerede relativt tørt, og enkelte plasser, spesielt i de øverste etasjene kosmetisk slitt som følge av sol, så det blir en vurderingssak på om og når vi skal beise. Estimert sum er basert på innhentede tilbud i Q3 2024.	kr 0	kr 1 500 000
234 Porter	Medium	kr 40 000	VED BEHOV	Sameiet har allerede avtale om årlig vedlikehold av port, estimert sum er til uforutsette vedlikeholdskostnader av garasjeport	kr 0	kr 100 000
244 Innvendige dører fellsområder - Branndører	Medium	kr 199 000	VED BEHOV	Styret har allerede avtale om årlig vedlikehold av branndører, estimert sum er til uforutsette vedlikeholdskostnader	kr 0	kr 200 000

246 Kledning og overflate - Innvendige overflater	Lav	kr 1 580 000	BØR	Oppgangene begynner å bli relativt slitt som følge av hyppig inn- og utflyttingsaktivitet og bør få en overflatebehandling. Normalt intervall for innvendig maling er 10-20 år. Utsiktskvartalet gjorde dette etter 5 år, kostnad ca 400 000. Styret vurderer at dette bør gjøres i perioden 2026-2032, estimert sum		kr 500,000
261 Taknedløp	Høy	kr 110 000	OK	Bendene er sjekket av rørlegger, ingen ytterligere tiltak nødvendig pt.	kr 0	kr 0
261 Taktekking - Asfaltbelegg	Medium	kr 161 500	BØR	Tentativ plan at styret inngår avtale med taktekker for kontroll av tak med oppstart 2026, estimert sum er for perioden 2026-2032	kr 0	kr 150 000
263 Røykluker	Medium	kr 100 000	VED BEHOV	Styret har allerede avtale om årlig kontroll av røykluker, selskap utbedrer ved behov, estimert sum er til uforutsette vedlikeholdskostnader på røykluker	kr 0	kr 100 000

360 Balansert ventilasjon - Bolig	Medium	kr 840 000	BØR	Den enkelte vedlikeholder eget ventilasjonsaggregat og kanalrens i egen seksjon, det er dermed ikke like høyt kostnadsbilde som takstmann stipulerer. Sameiet har avtale om vedlikehold av felles anlegg, Estimert sum er for planlagt rens av felles kanaler i perioden 2026-2032	kr 0	kr 150 000
360 Ventilasjon på fellesarealer	Medium	kr 100 000	VED BEHOV	Sameiet har allerede avtale om årlig vedlikehold av ventilasjon, avsatt sum er til uforutsette vedlikeholdskostnader	kr 0	kr 200 000
401 Internkontroll	Medium	kr 58 000	BØR	Elkontroll av fellesinstallasjoner ble utført høsten 2024. Kontroll må ihht sikkerhetsforskrift gjennomføres hvert 5 år. Sum i 2025 er avsetning for utbedringer av avvik og sum for 2026-2032 er for utføring av kontroll i 2029 (5 år intervall)	kr 50 000	kr 58 000

621 Personheiser	Lav	kr 1 550 000	MÅ	Sameiet har allerede avtale om service og kontroll av heiser. I følge heisrådgiver må man bytte bæremidler etter 10-15 år ihht forskriftskarv, dvs i 2027-2032, avsatt sum er estimert av Heisrådgiveren for arbeidet	kr 0	kr 2 100 000
Brannslukkingsutstyr	Høy	kr 8 900	OK	Sameiet har allerede avtale om sjekk av brannslukkingsutstyr, brannslukkere i leiligheter sjekkes hvert 5. år	kr 0	kr 0
Ettermontasje	Høy	kr 900	OK	Punkt som handler om å ha rutiner i orden, styret har allerede rutiner på dette	kr 0	kr 0
HMS	Høy	kr 900	OK	Punkt som handler om å ha rutiner i orden, styret har allerede rutiner på dette	kr 0	kr 0
Lagring i fellesområder	Høy	kr 900	OK	Punkt som handler om å ha rutiner i orden, styret har allerede rutiner på dette	kr 0	kr 0
Rett bruk av boligen	Høy	kr 900	BØR	Styret er i ferd med å utarbeide infoskriv som vil distribueres til samtlige seksjoner ila 2025	kr 0	kr 0
SUM		**kr 8 924 118**			**kr 140 000**	**kr 6 197 000**

Vedlikehold som takstmann ikke har nevnt i rapporten						
Bytte av vann- og energimålere	Medium		MÅ	Vann- og energimålere i seksjonene har 10 års levetid på grunn av plombert batteri. Styret har allerede innhentet tilbud på utskiftning, og vil innhente tilbud fra flere leverandører før arbeidet igangsettes i 2026, avsatt sum er rundsum basert på innhentet tilbud.	kr 0	kr 2 000 000
SUM					**kr 0**	**kr 2 000 000**

Uforutsette vedlikeholdskostnader

Styrets erfaring er at det kommer uforutsette vedlikehokdskostnader ut over de som er framlagt i tilstandsvurderingsrapporten og at det derfor er lurt å sette av en sum til dette årlig. Styret vil fremover budsjettere med en årlig ekstraordinær avsetning på kr 400 000 til uforutsette vedlikeholdsutgifter. Dette utgjør ca 5% av driftsbudsjettet.

Proaktivt vedlikehold
Styret har et ønske om å utføre proaktivt vedlikehold og utføre anbefalte tiltak spredt ut over perioden 2026 – 2032. Ved å gjøre proaktivt vedlikehold forlenger vi levetiden til bygningsmassen og slipper forhåpentligvis dyre engangskostnader.

Hvordan skal sameiet finansiere vedlikeholdskostnader
Sameiet har spart nesten 3 millioner kroner på kostnadseffektivisering siden 2022 uten å øke felleskostnader. Det gir sameiet en god buffer for å ta unna vedlikeholdsoppgaver.

Utfordringer

- Lavhengende enkle sparetiltak er allerede gjennomført.
- Kostnader forventes å øke jevnt med 200 000 kr/år grunnet generell økning i kostnader på tjenesteleverandører og kraftige økninger i kommunale avgifter (18% årlig fram mot 2028)

Tre alternativer for finansiering av vedlikeholdskostnader

For å utføre vedlikehold ihht anbefalinger i tilstandsvurdering stipulerer styret at det er nødvendig med ca 1 000 000 ut over dagens drifts- og vedlikeholdsbudsjett. Under er noen alternativer for inndekning av dette presentert

1. **Kutte forbrukskostnadene til sameiet (avhengig av seksjonseiernes forbruk)**
    - **Avfall**: Sameiet kan spare 200 000 kr/år dersom restavfallsbeholderne hentes sjeldnere. I praksis må seksjonseiere produsere mindre søppel. Dagens situasjon er at avfallsbeholderne fylles opp.
    - **Vann og varmtvann**: For hver 1000 m3 vannforbruk sameiet reduserer per år minsker vi kostnaden med 75 000/år. Realistisk er dette et veldig enkelt tiltak for sameiet å gjennomføre men forbruket er styrt av den enkelte beboer og det krever disiplin fra hver enkelt beboer å ikke sløse med vann. Redusert forbruk kan spare over 500 000 kr/år.
    - **Fjernvarme**: Den enkelte seksjonseier styrer i stor grad eget fjernvarmeforbruk. Seksjonseiere som har installert smarte termostater og bruker mindre kaldt- og varmtvann pga sparedusjer ol. har fått en vesentlig reduksjon på akonto. Stipulert at seksjonseiere kan spare 200 – 500 kr/mnd.
    - **Tjenester**: Sameiet kan kutte tjenester som ikke er lovpålagt, eksempelvis vaktmester, vakthold og skadedyrkontroll. Stipulert besparelse 400 000 kr/år.
2. **Øke felleskostnader**
    - Økning tilsvarer ca 5 kr/m²/mnd – 400 kr/mnd for en 80 m² leilighet.
3. **Låneopptak:**
    - Høy rente på lån til sameier
      10 mill. lån over 40 år vil koste 23,4 mill. totalt.
    - Styret vurderer dette som siste utvei fordi seksjonseiere får fellesgjeld

Oppsummering
Styret vil i løpet av 2025 analysere effekter av allerede utførte kostnadsbesparingstiltak og budsjettere for arbeid fremover.

Styret vil fremdeles fokusere på videre effektivisering og oppfordrer seksjonseiere til å redusere vann- og fjernvarmeforbruk. Dette kan bidra til å holde felleskostnader uendret og samtidig spare tilstrekkelig til å finansiere fremtidig vedlikehold.

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie

Tilstandsvurdering med overordnet vedlikeholdsplan

Sigurd Hoels vei 41-63, 0655 OSLO



Utført av:
Aktiva Takst AS v/Torstein Rørby

Huseierne

Bestilt 22. feb. 2024 **Påbegynt** 1. mars 2024 **Fullført** 28. juni 2024

Innhold

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie

1. Innhold

2. Om oppdraget

3. Konklusjon

4. Befaring

5. Om rapporten

6. Tidligere utførte arbeider

7. Selskapsopplysninger

8. Service- og vedlikeholdsavtaler

9. Oppsummering

10. Tiltak med høy prioritet

11. Kontrollpunkter

Om oppdraget

Medlem

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie
Org.nr: 917198578
Medlemsnummer:



Adresse

Sigurd Hoels vei 41-63, 0655 OSLO



Bestilt av

Simon Solberg
simon@fagerstad.no

Utført av

Torstein Rørby
torstein@aktivatakst.no
91886381



Konklusjon

Byggene er oppført i perioden 2014-2016 i konstruksjoner typiske for byggetiden. Det er tidligere utført noe vedlikeholdsarbeid ytterligere spesifisert/utdypet under den enkelte bygningsdel. Der det i vedlikeholdsplanen er henvist til levetid/brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og erfaringstall.

Bygningsmassen og uteområdet fremsto på befaringene i generelt god stand, og de fleste bygningsdeler har teoretisk lang gjenværende brukstid. Det vil i kommende 10-års periode være behov for løpende vedlikehold samt periodiske vedlikeholdstiltak. En god del av arbeidene vil være utbedring av småskader som naturlig dukker opp etter 8-10 - år. I tillegg er det, etter ønske fra boligselskapet, kostnadsberegnet enkelte oppgraderinger. Videre er det i vedlikeholdsplanen lagt vekt på å etablere gode rutiner for bygningsdeler der man har erfaring med at det oppstår skader eller konflikter.

Ved gjennomføring av større tiltak vil det være behov for ytterligere undersøkelser som ikke kan avdekkes visuelt (undersøkelsesnivå 1), eksempelvis betongundersøkelser, og kameraundersøkelser av pipe/ avløpsrør/o.l. Undersøkelsene utføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte. I tillegg til å anbefale ytterligere undersøkelser grovestimeres selve gjennomføringen av tiltaket, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

Beløpet er et grovt estimat da arbeid av denne type ofte medfører noen ukjente overraskelser underveis. Det kan derfor være hensiktsmessig å legge på et godt beløp til uforutsette utgifter. Når man iverksetter gjennomføring, er det også å anbefale at mindre alvorlige mangler og feil blir utbedret samtidig. Da vil bygget bli «nullstilt», og videre vedlikeholdsplanlegging blir enklere. Det kan også være gunstig økonomisk å gjøre andre arbeider i samme prosjekt. Bedre utnyttelse av dyre stillas kan være et godt eksempel på akkurat det.

Befaring

Aktiva Takst AS har mottatt ett oppdrag fra Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie via Huseierne for å foreta en tilstandsvurdering av eiendom Sigurd Hoels vei 41-63, 0655 OSLO som skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder kun eiendommen som sameiet har ansvaret for. Det blir ikke foretatt befaringer i innvendige boenheter dersom ikke annet er avtalt.

Det er avholdt en befaring: 01.03.2024. Befaringen er visuelle og bygningsdeler over terreng er i hovedsak befart fra bakkeplan. Eventuelle unntak er beskrevet direkte inn i den enkelte bygningsdel. Et representativt utvalg av bygningsmassen er befart og vurdert. Det lå noe snø og is på befaringsdagen og vurderingen er gjort med denne begrensning. Følgende var tilstede: Simon Solberg (styremedlem) og Safurudin Mahic (styreleder) fra sameiet. Torstein Rørby Takstingeniør fra Aktiva Takst AS.

Om rapporten

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og –anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder fra bygningene ble oppført. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak. I alle kostnadsestimater er det lagt inn antatt kostnad for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift.

PRIORITERING AV TILTAK

Beskrivelse av prioriteringsgrader

Høy — Tiltaket anbefales utført

Middels — Tiltaket bør utføres

Lav — Tiltaket kan utsettes

Ingen tiltak — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Referansenivå - Byggforskserien 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler (versjon Feb.2017)

Overstående datablad er utgangspunkt for tilstandsregistreringen. Følgende punkter fra tabellen er registrert og vurdert:

Bygning - Fellesareal

o Bygning, generelt
o Grunn og fundamenter o Bæresystemer
o Yttervegger
o Dekker
o Yttertak
o Fast inventar
o Trapper og balkonger

* VVS-installasjoner - Fellesareal o VVS-installasjoner, generelt

*Elkraft - Fellesareal o Elkraft, generelt

**Utvidet mandat grunnet behov for ekstra personell/ekspertise*

Utendørs - Fellesareal
o Drenering og overvannshåndtering

Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.

På de følgende sider kommer en registreringstabell der de valgte bygningsdeler er beskrevet og vurdert med prioritet og en vedlikeholdsplan med tiltak er beskrevet og en antatt kostnad på de ulike tiltakene er anslått. I tillegg foreligger det en økonomiplan basert på vedlikeholdsplanen.

Prioritet:

Rød - 0-1 år

Gul - 2-5 år

Grønn - 6-10 år

Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.

Det anbefales at det foretas en ny befaring for gjennomgang av status hvert 4 år for en eventuell revidering av overstående planer.

Denne rapporten er ment for styret og styrets arbeid for fremtidig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen bygger på prioritetsprinsippet og ikke tilstandsgrad.

Tidligere utførte arbeider

Sameiet har de senere år utført oppgraderinger/vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen/tomten. Årstallene er å anse som omtrentlige og baserer seg på opplysninger gitt under befaring.

Kun arbeid av større omfang nevnes:

Sirkulasjonspumpe på fjernvarmeanlegg er skiftet. Vaktmester kontrollerer trykket.

Sameiet har installert vannmålere på sentralt vanninntak.

Sameiets styret sørger for vedlikehold og drift av eiendommen.

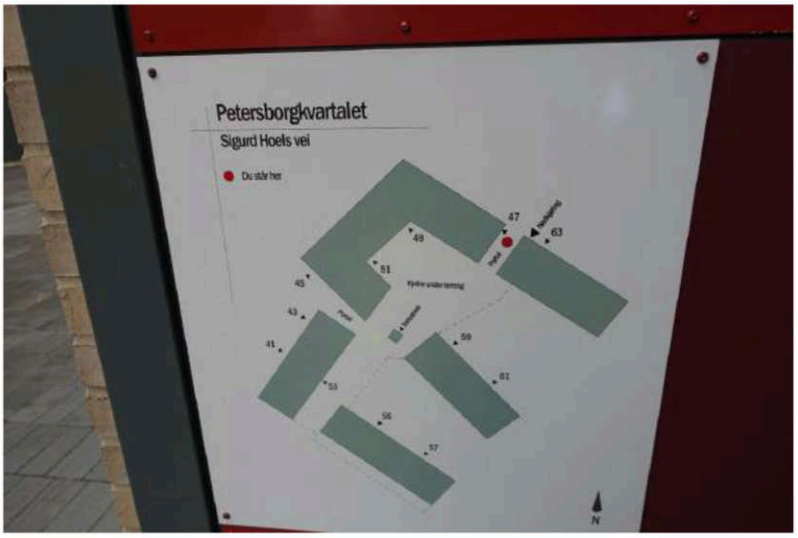
Selskapsopplysninger

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie ligger på Ensjø i bydel Gamle Oslo, Grünerløkka i Oslo kommune. Sameiet består av 210 boligseksjoner fordelt på fem boligblokker fordelt på 9 oppganger og 3 næringsarealer, samt garasje- og bod anlegg. Boligblokker oppført i 5-7 etasjer samt kjellere. Bygningen har bærende grunnmurskonstruksjon av betong og yttervegger av hovedsaklig teglstein. Etasjeskillere og trappekonstruksjon av prefabrikerte betongelementer.Flat takkonstruksjon av betong, isolert på oversiden og tekket med asfalt takbelegg. Bygningsmassen ble

oppført fra 2014 - 2016 i konstruksjoner typisk for byggetiden. Eiet tomt med et areal på 6 779,1 m² og eiendomsnummer 0301-128/145 (Oslo kommune).



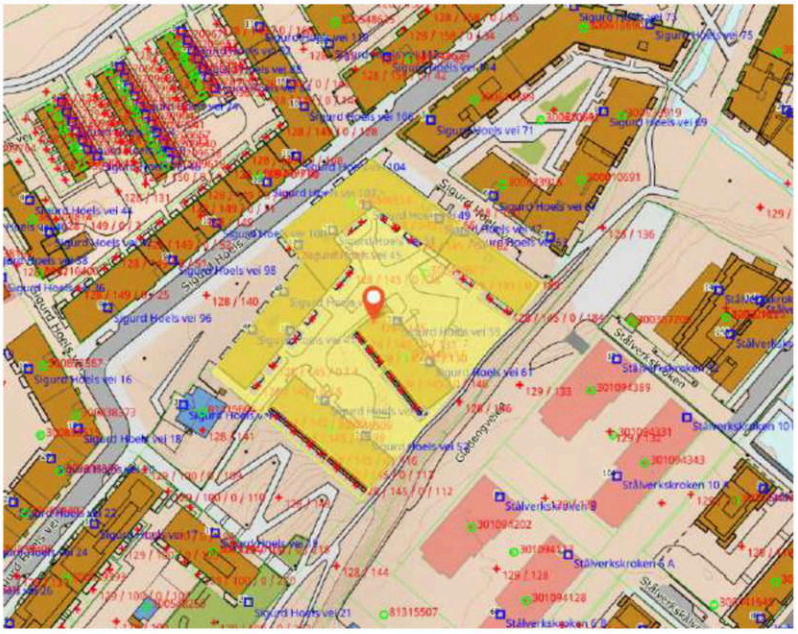
Sameiet består av 5 tilsvarende like boligblokker.



Skilt med oversikt over bygningsmassen.



Boligblokk på 5 etasjer.



Oversikt over eiendommen. Kilde: Norgeskart.no

Service- og vedlikeholdsavtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivaretatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig. Beløp er estimerte beløp.

Brannteknisk utstyr

Boligselskapet har avtale med Norsk Sprinkelkontroll for kontroll av sprinkel anlegg og brannvarslingsutstyr. Det estimeres beløp i posten.

Pris: 30 000 kr

Skadedyr

Boligselskapet har avtale med Pelias for utplassering av åtestasjoner. Det estimeres beløp i posten.

Pris: 26 000 kr

Vaktmestertjenester

Sameiet har avtale med vaktmestertjeneste for å drifte eiendommen. Aktuelle tiltak er sikkerhetsrunde på streif, justere dører, snøbrøyting, strøing, plenklipping, skjøtsel av trær og plenklipping.

Pris: 580 000 kr

Nøkler og låser

Har avtale med leverandør.

Pris: 40 000 kr

Ventilasjon

Har avtale på filterskifte og utskifting av aggregater når de blir defekt, normalt et par i året. Videre er det service som utføres på all ventilasjon i fellesarealer.

Pris: 100 000 kr

Elektro

Sameiet har avtale med ElektroExperten AS. Det estimeres beløp.

Pris: 25 000 kr

Ladeanlegg

Har avtale med leverandør på årskontroll av ladeanlegg.

Pris: 60 000 kr

Sanitæranlegg

Har avtale med rørleggerbedrift for vannkontroll og årlig service i varmesentral samt utrykning ved behov.

Pris: 25 000 kr

Oppsummering

Sum høy prioritet	0-1 år	12 stk	350 500 kr
Sum middels prioritet	2-5 år	11 stk	5 538 300 kr
Sum lav prioritet	6-10 år	20 stk	3 659 900 kr

Oppsummering vedlikeholdsbehov

Bygning generelt	218 000 kr
Grunn og fundamenter	263 800 kr
Yttervegger	4 099 000 kr
Innervegger	1 779 000 kr
Dekker	110 300 kr
Yttertak	434 500 kr
Fast invetar	-
Trapper, balkonger, m.m.	-
VVS Installasjoner - Luftbehandling	1 008 000 kr
Elkraft, generelt	58 000 kr
Internkontroll - Generelt	22 500 kr
Andre installasjoner - Utendørs	1 555 600 kr

Antall punkter: 43 **Totalt: 9 548 700 kr**

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk.
Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter.

I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på +/-20%

Tiltak med høy prioritet

201 Bygning generelt - Brann

Bygningsmassen er jf. FOB definert som nyere bygninger og skal opprettholde det branntekniske sikkerhetsnivået forutsatt i bygningstillatelse gitt ved oppføring. Brannsikkerheten i bygningsmassen er god. Brannceller er oppført i betong og har tilfredsstillende brannmotstand. Rømningsveier er oversiktlige, og alle bredder er over 90 cm.

201 Ytterligere undersøkelser - Mugg i parkeringskjeller

Bygningsmasse med parkeringskjeller og bodanlegg fordelt over 2 nivåer under bakkenivå. På befaringstidspunktet ble det registrert stedvis mye mugg på overflatebehandlede betongvegger. Forholdet skyldes mest sannsynlig fuktighet og manglende ventilering.

201 Ytterligere undersøkelser - Betongundersøkelser

Ved visuell kontroll ble det ikke avdekket større skader på veggene/søylene i fellesgarasjen. Nedre del av vegger/søyler i garasjeanlegg er særlig utsatt for betongskader forårsaket av høyt innhold av klorider(salt). Skadene kan oppstå allerede etter få år, og når skadene er synlig på overflaten vil skadebildet ofte være relativt stort. For nyere bygg vil et høyt innhold av klorider(salt) være forårsaket av tilførte klorider. Smeltevann fra biler inneholder salt. Mengden salt varierer fra område til område avhengig av saltmengden på veinettet. Vannholdig salt trekker inn i veggen og vil på sikt forårsake armeringskorrosjon og betongskader. For å begrense fuktopptrekket benyttes gjerne hulkilløsning eller tett belegg.

248 Brannsikring

Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann- og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Branntettingen er tilsynelatende god, dog observert mindre avvik, men er ikke kontrollert i stort omfang.

261 Taknedløp

Byggene er utført med innvendige nedløpsrør av typen PP-plast med 90 graders bend i kjeller. Styrelder opplyser at ved flere anledninger har 90 graders bend sklidd fra hverandre ved nedbør. Dette har ført til fuktskader på himlingsplater og bodareal. Videre opplyses det at noen bend er klamret bedre.

201 Ytterligere undersøkelser - Fordrøyningsbasseng

Eiendommen har i følge representant fra boligselskapet 2 fordrøyningsbasseng for håndtering av overvann på egen eiendom. Videre opplyses det om at de mistenker at dybden i det ene

fordrøyningsbasseneget er for lav i forholdt til prosjektert fordrøyningsbasseng.

HMS

Et boligselskap plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret har kommet skikkelig i gang med HMS-kontroll.

Lagring i fellesområder

Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

Brannslukningsutstyr

Schneider gjennomfører årlig kontroll av røykvarslere/tråbundet anlegg, Norsk sprinkelkontroll utfører årlig kontroll av sprinkleranlegg og IF Sikkerhetsbutikken gjennomfører årlig kontroll av slukkeutstyr.

Ettermontasje

Boligselskapet har opplyst at det foreligger rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Dette medfører at tiltak som skulle vært søkt Plan- og Bygningsetaten og/eller styret ikke blir utført.

Rett bruk av boligen

Boligselskapet har delvis rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene"

201 Ytterligere undersøkelser - Ventilasjonskanaler

Det ble på befaringstidspunktet opplyst om lekkasjer fra ventilasjonskanaler montert over himling i kjeller. Forholdet er mest sannsynlig kondens i kanalene.

Kontrollpunkter

201 Bygning generelt - Brann

201 Ytterligere undersøkelser - Betongundersøkelser

201 Ytterligere undersøkelser - Fordrøyningsbasseng

201 Ytterligere undersøkelser - Mugg i parkeringskjeller

201 Ytterligere undersøkelser - Ventilasjonskanaler

212 Byggegrop - Radon

216 Direkte fundamentering - Betong

217 Drenering og overvann

217 Overvannsluk på uteområdet

231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av betong

231 Utvendig kledning - Tegl forblending

231 Utvendig kledning - Trekledning

231 Yttervegger over terreng - Betong med utfyllende trevegger

234 Porter

234 Vinduer / Balkongdører

234 Ytterdører på fellesområdene

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

244 Innvendige leilighetsdører

246 Kledning og overflate - Innvendige overflater

248 Brannsikring

251 Etasjeskillere

252 Gulv i nedre etasje

253 Gulvoverflater fellesområder

256 Himlinger - Systemhimlinger

261 Primærkonstruksjoner - Yttertak

261 Taknedløp

261 Takrenner

261 Taktekking - Asfaltbelegg

263 Røykluker

281 Trapper og repos

284 Balkonger og terrasser

311 Bunnledninger for sanitærinstallasjon

360 Balansert ventilasjon - Bolig

360 Ventilasjon på fellesarealer

401 Internkontroll

621 - Personheiser

762 - Lekeplasser

Brannslukningsutstyr

Ettermontasje

HMS

Lagring i fellesområder

Rett bruk av boligen

Vinduer på fellesområdene

201 Bygning generelt - Brann

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes de branntekniske forholdene i bygningsmassen generelt. Teknisk forskrift dannet grunnlag for den branntekniske utformingen av bygningsmassen ved oppføringstidspunktet. I bruksfasen gjelder egne regelverk og særlig relevant er "Forskrift om brannforebygging" (FOB): §5 "Kontroll og vedlikehold av bygningsdeler og sikkerhetsinnretninger", §7 "Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr ", §11 omtaler rømningsveier.

Vurdering

Bygningsmassen er jf. FOB definert som nyere bygninger og skal opprettholde det branntekniske sikkerhetsnivået forutsatt i bygningstillatelse gitt ved oppføring. Brannsikkerheten i bygningsmassen er god. Branncelle er oppført i betong og har tilfredsstillende brannmotstand. Rømningsveier er oversiktlige, og alle bredder er over 90 cm.

Tiltak / estimater:
Anbefalte tiltak kan ikke anses som en krav, men som en anbefaling. Det er lagt til grunn oppgradering jf. dagens krav som er et fornuftig sikkerhetsnivå. De aktuelle tiltakene er eventuelt beskrevet inn i den enkelte bygningsdel.
0

Totalt: 0 kr



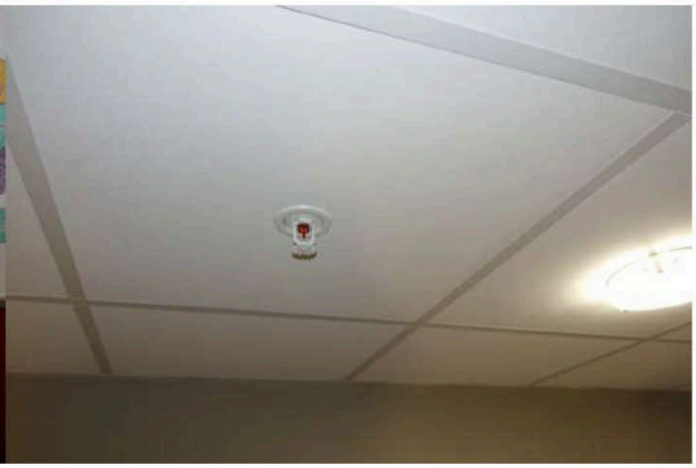
Brannslange i kjeller, er kontrollert av sertifisert foretak.



Brannslange i kjeller, er kontrollert av sertifisert foretak.



Branntablå i inngangsparti.



Sprinkler i fellesareal.

201 Ytterligere undersøkelser - Betongundersøkelser

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

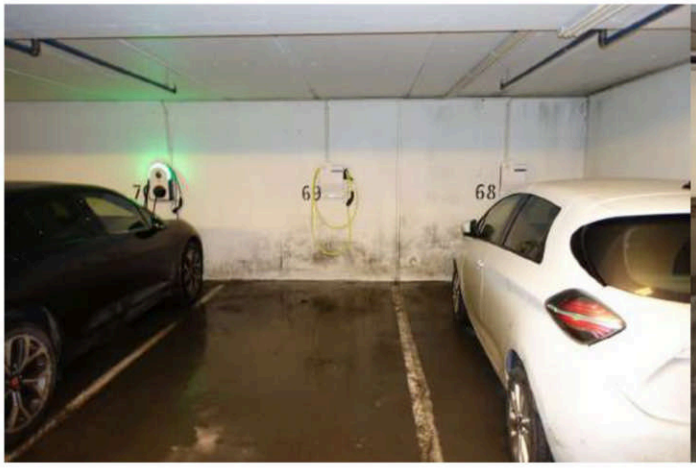
Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

Vurdering

Ved visuell kontroll ble det ikke avdekket større skader på veggene/søylene i fellesgarasjen. Nedre del av vegger/søyler i garasjeanlegg er særlig utsatt for betongskader forårsaket av høyt innhold av klorider(salt). Skadene kan oppstå allerede etter få år, og når skadene er synlig på overflaten vil skadebildet ofte være relativt stort. For nyere bygg vil et høyt innhold av klorider(salt) være forårsaket av tilførte klorider. Smeltevann fra biler inneholder salt. Mengden salt varierer fra område til område avhengig av saltmengden på veinettet. Vannholdig salt trekker inn i veggen og vil på sikt forårsake armeringskorrosjon og betongskader. For å begrense fuktopptrekket benyttes gjerne hulkilløsning eller tett belegg.

Tiltak / estimater:
Det anbefales en stikkprøvemessig betongundersøkelse på ytterveggene og søylene i garasjeanlegget. Betongen sjekkes for kloridinnhold (innstøpte klorider) og det måles karbonatiseringsdybde. Resultatet danner grunnlag for videre prosjektering og valg av aktuell utbedringsmetode.
68 000

Totalt: 68 000 kr



Stående vann mot vegg i garasjeanlegg.



Stående vann mot søyle i garasjeanlegg.

201 Ytterligere undersøkelser - Fordrøyningsbasseng

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

Vurdering

Eiendommen har i følge representant fra boligselskapet 2 fordrøyningsbasseng for håndtering av overvann på egen eiendom. Videre opplyses det om at de mistenker at dybden i det ene fordrøyningsbasseneget er for lav i forholdt til prosjektert fordrøyningsbasseng.

Tiltak / estimater:
Det anbefales at man utfører ytterligere undersøkelser i forhold til dybden på fordrøyningsbassenget. Det avsettes rundsum til tiltaket da omfanget er noe usikkert.
38 000

Totalt: 38 000 kr



Del av tomten med fordøyningsbasseng.



Del av tomten med fordøyningsbasseng

201 Ytterligere undersøkelser - Mugg i parkeringskjeller

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

Vurdering

Bygningsmasse med parkeringskjeller og bodanlegg fordelt over 2 nivåer under bakkenivå. På befaringstidspunktet ble det registrert stedvis mye mugg på overflatebehandlede betongvegger. Forholdet skyldes mest sannsynlig fuktighet og manglende ventilering.

Tiltak / estimater:
Det anbefales ytterligere undersøkelser i berørt del av parkeringskjeller. Anbefalt tiltak kan være måling av fukt i betong, kontroll og måling av ventilasjon i området. Det avsettes rundsum til tiltaket da omfanget er noe usikkert.
76 000

Totalt: 76 000 kr



Mugg på vegg og himling i nedre del av p-kjeller.



Mugg på vegg.



Mugg på vegg og himling i nedre del av p-kjeller.



Mugg på vegg og himling i nedre del av p-kjeller.

201 Ytterligere undersøkelser - Ventilasjonskanaler

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

Vurdering

Det ble på befaringstidspunktet opplyst om lekkasjer fra ventilasjonskanaler montert over himling i kjeller. Forholdet er mest sannsynlig kondens i kanalene.

Tiltak / estimater:
Det anbefales ytterligere undersøkelser av kanalnettet for å avdekke årsak til lekkasjer. Det er også anbefalt ytterligere undersøkelser av mugg i parkeringskjeller, takstingeniøren tror disse forholdene kan ha sammenheng da fuktig luft blir liggende i ventilasjonskanaler. Det avsettes rundsum til tiltaket da omfanget er usikkert.
36 000

Totalt: 36 000 kr



Lekkasje over systemhimling.



Lekkasje over systemhimling.

212 Byggegrop - Radon

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Radon dannes fra radioaktiv nedbrytning av radium (Ra-226), et grunnstoff som forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jord. I Oslo og omegn kan den særlig finnes i alunskifer og enkelte granitter. Radongass i inneluften øker risikoen for lungekreft. Risikoøkningen bestemmes av hvor lang tid man utsettes for radon og av hvor høyt radonnivået er. Krav til radonnivået i boliger er omtalt i flere forskrifter. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravene gjelder fra 1. januar 2014. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. Dette nivået kalles grenseverdi i strålevernforskriften. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom nivået overstiger 100 Bq/m3. Dette nivået kalles tiltaksgrense i strålevernforskriften. §13-5 i teknisk forskrift omtaler radon med samme grensenivåer.

Vurdering

Sameiet har ikke gjennomført organisert radonmåling av boligene i boligselskapet. Jf. aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "moderat til lav". Høy konsentrasjon av radon i boliger kan utgjøre en stor helsemessig risiko.

Tiltak / estimater:
Det anbefales måling av radon i bygningsmassen, med f.eks langtidsmåling med sporfilmer. Måling bør gjøres i vinterhalvåret. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no. Estimert beløp reflekterer ikke måling av alle leiligheter i blokkene, kun kartlegging/måling med sporfilmmålere i et utvalg av leilighetene.
1 800

Totalt: 1 800 kr



Eksempelbilde sporfilm for måling av radon.



Sameiet ligger i område med "Moderat til lav" forekomst av radon. Kilde: NGU.no

216 Direkte fundamentering - Betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes byggegrunn og fundamenteringen for bygningsmassen. Boligblokker med fundamentering av betong. Byggegrunn antas å være komprimerte masser eller fjell. Jf. løsmassekart skrevet ut fra www.NGU.no består grunnen i området av hav- og fjordavsetning., tykt dekke og forvitringsmateriale. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse.

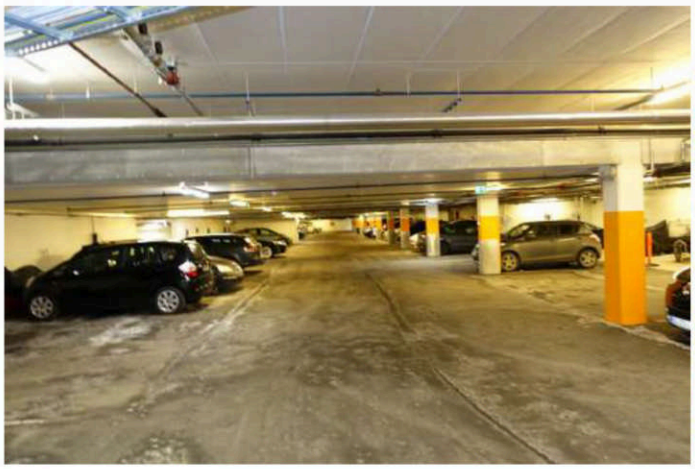
Vurdering

Det er ikke registrert tegn til nedsatt/sviktende funksjon som setning, skjevheter, skråriss eller andre symptomer av større art. Fundamenteringen synes å være tilfredsstillende og opprettholder tiltenkt funksjon.

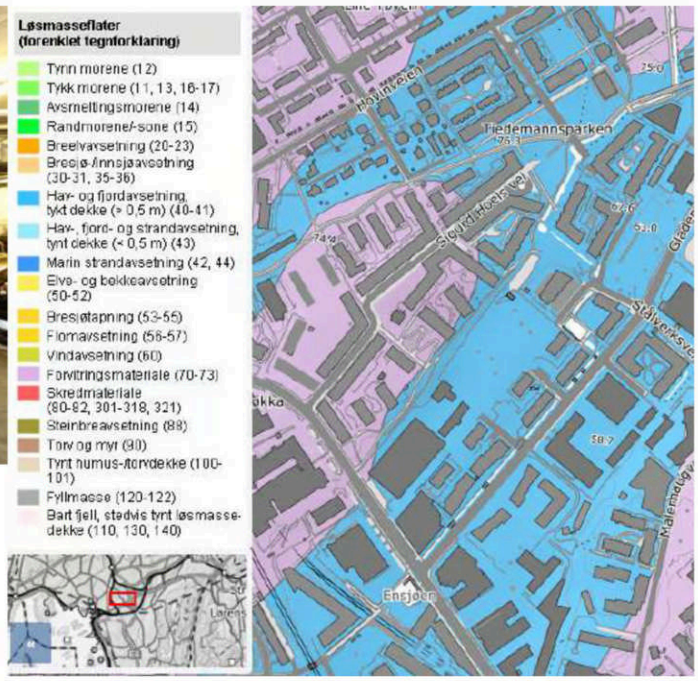
Tiltak / estimater:

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. 0

Totalt: 0 kr



Ingen tegn til nedsatt funkjson på bærende vegger eller søyler i garasjeanlegg.



Løsmassekart skrevet ut fra www.NGU.no.

217 Drenering og overvann

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

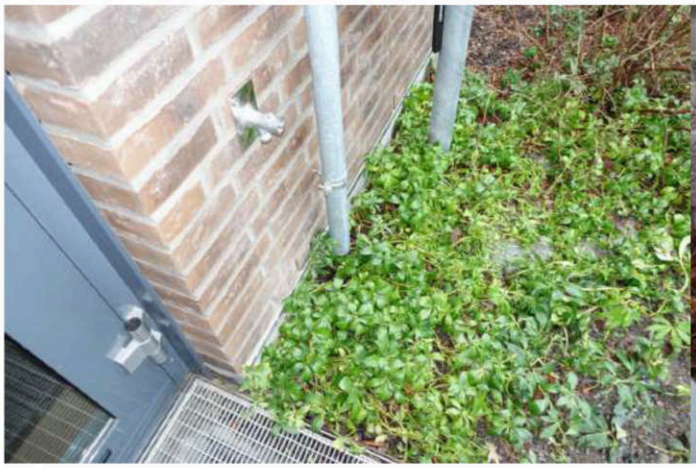
Her vurderes drenering, og fuktsikring av yttervegger under terreng. Hensikten med disse er å hindre fuktighet i å trenge inn i kjellere. Kjellerveggene er fuktsikret med isolasjon/knasteplast. Det er lagt perforerte plastledninger på utsiden av vegglivet. Overvannet går til separat hovedledning for overvann via "fordrøyningsbasseng ".

Vurdering

Befarte kjellere fremsto som tørre uten symptomer på fuktinnsig eller fuktopptrekk. Drenssystemet og fuktsikring av ytterveggene er tilsynelatende i god stand. Det er antatt utvendig fuktsikring i form av grunnmursplast bak sokkel beslag. Videre er det opplyst at det ikke er foretatt kontroll av utvendige kummer de siste 5 år.

Tiltak / estimater:
Drensledninger og kummer rengjøres og spyles ved behov. Det avsettes rundsum til tiltakene da omfanget er usikkert. Foretas det i neste 10-års periode gravearbeid inn mot grunnmur bør man samtidig kartlegge faktisk utførelse for videre planlegging. Faktisk utførelse dokumenteres og arkiveres med f.eks. bilder.
124 000

Totalt: 124 000 kr



Fuktsikring av grunnmur mest sannsynlig bak sokkel beslag.



Fuktsikring av grunnmur mest sannsynlig bak sokkel beslag.

217 Overvannsluk på uteområdet

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes overvannssluk på uteområdet. Slukene er av naturlig varierende type fra hovedsaklig byggeår. Hensikten med overvannslukene er å hindre vannansamling og lede overflatevann vekk fra internveiene.

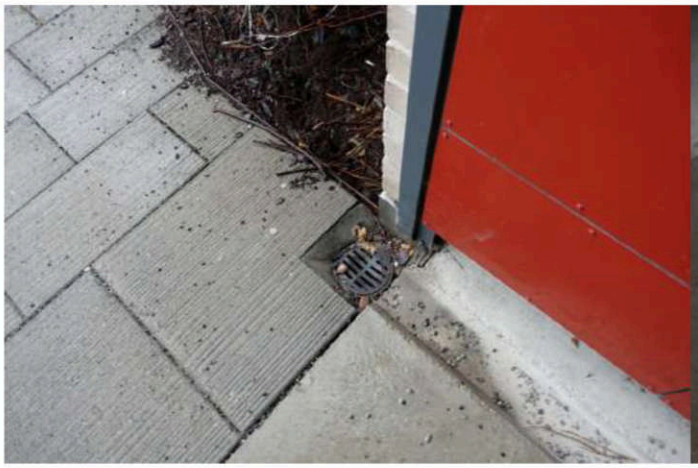
Vurdering

Kontrollerte overvannsluk fremsto som rengjort og det er tydelig at vaktmester gjennomfører jevnlig rengjøring.

Tiltak / estimater:
Det anbefales løpende rengjøring av overvannsluk. Blader, løv, o.l. fjernes. I tillegg bør man med en frekvens på hvert 5. år gjennomføre kontroll av kummer. Disse rengjøres med sugebil ved behov. Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.
13 800

Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.	13 800
Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.	13 800
Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.	13 800
Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.	13 800
Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.	13 800
Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.	13 800
Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.	13 800
Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.	13 800
Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.	13 800

Totalt: 138 000 kr



En type overvannsluk på eiendommen.



En type overvannsluk på eiendommen.

231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger, søyler og bærende vegger i kjeller og garasjeanlegg. Veggene og søylene er av prefabrikerte armerte betong elementer. Ytterveggene er på innvendig side overflatebehandlet som var typisk utførelse ved oppføringstidspunktet. Utvendig er veggene antatt ubehandlet. Ingen kjente påkostninger.

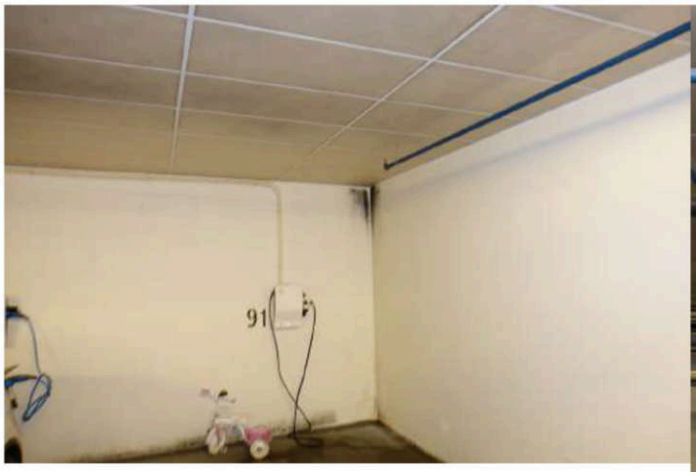
Vurdering

Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet. Veggene og søylene fremsto i generelt god stand. Dog ble det registrert mindre riss/sprekker forårsaket av små bevegelser.

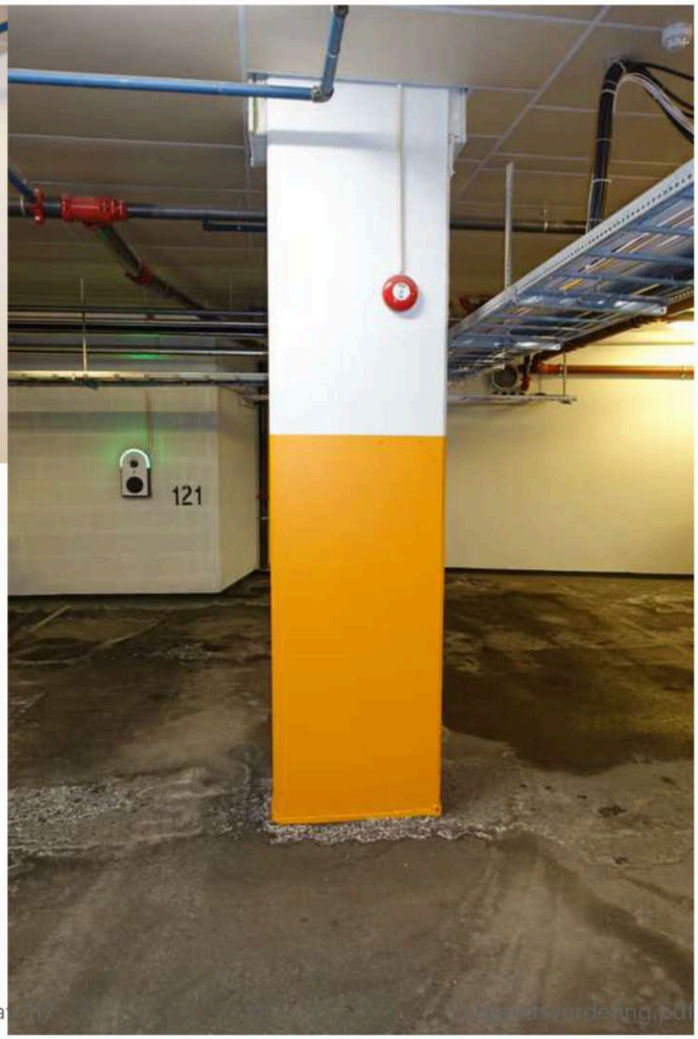
Tiltak / estimater:

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. 0

Totalt: 0 kr



Ingen tegn til svekkelser. på innvendige betongvegger.



Ingen tegn til svekkelser. på innvendige betongsøyler.

231 Utvendig kledning - Tegl forblending

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes deler av fasadene som er forblendet med tegl. Forblendingen er murt med lys tegl og med halvsteinsforbandt. En skallmur/teglsteinsforblending er frittstående/ikke bærende og er festet i bakenforliggende veggkonstruksjon med bindere av jern. Vegger av teglforblending blir delt opp i partier som igjen fuges med mykfug, såkalt dilatasjonsfuger. For øvrig ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Fasadene med tegl fremsto i generelt god stand. For øvrig er det observert noe skader på tegl og dilatasjonsfuger som sprekker opp grunnet normal alders- og bruksslitasje.

Tiltak / estimater:
Det anbefales stedvis utbedringer, utskiftning av dilatasjonsfuger og fasadevask. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden.
1 970 000

Totalt: 1 970 000 kr



Eksempelbilde fasader av tegl.



Eksempelbilde fasader av tegl.



Dilatasjonsfuge på fasade.



Eksempelbilde noe skader på teglfasade.

231 Utvendig kledning - Trekledning

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

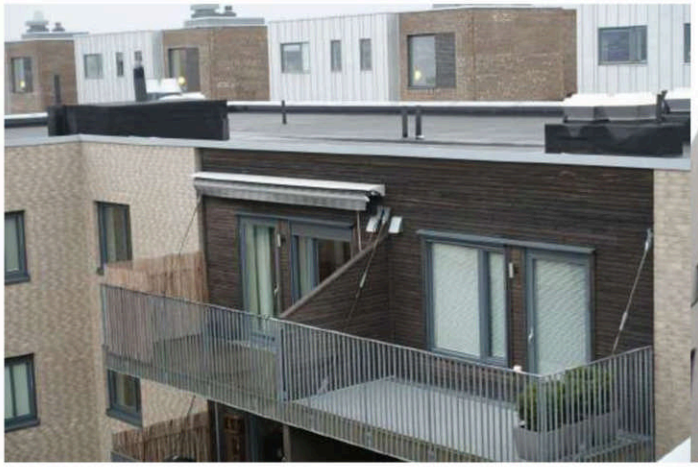
Her beskrives og vurderes deler av byggene med utvendig trekledning inkludert belistning rundt vinduer, o.l. Fasadene er stedvis kledd med trekledning montert liggende og stående i overflatebehandlet utførelse. Fasaden er komplettert med enkel belisting inn på vinduer og dører. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

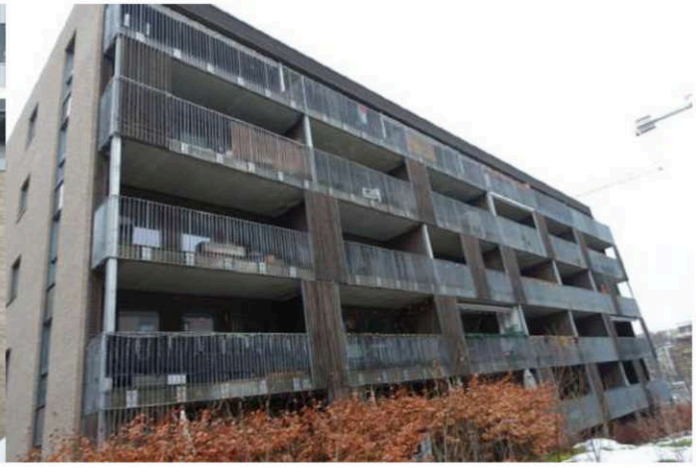
Kledningen fremsto som godt vedlikeholdt med normal vær- og aldersslitasje. Det ble registrert noe vridde og skadde bord, men kun av mindre omfang. Forutsatt periodisk vedlikehold samt lokale utskiftinger kan kledningen benyttes i kommende periode.

Tiltak / estimater:
Det anbefales overflatebehandling av fasader, herunder all trekledning på vegger og belistning. Behandlingen gjøres med egnet produkt og metode. Det er priset/forutsatt produkt av god kvalitet. Vridd eller råteskadet kledning utbedres lokalt.
1 930 000

Totalt: 1 930 000 kr



Deler av fasade med trekledning.



Deler av fasade med trekledning.

231 Yttervegger over terreng - Betong med utfyllende trevegger

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger, over grunnmur/kjeller, som utgjør byggenes "skall". Vurderingen omfatter bærende og ikke bærende konstruksjoner, isolering, damp- og vindtetting. Veggenes kledning/overflatebehandling beskrives i eget punkt. Vegger mot tilstøtende naboer består primært av vegger av prefabrikkerte betongelementer. Yttervegger består primært med utfyllende bindingsverksvegger med 200 mm isolasjon, vindsperre av gips og Tyvek, samt innvendig diffusjonssperre i form av plast. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet.

Tiltak / estimater:

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. 0

Totalt: 0 kr



Fasade med konstrukjsoner av betongelementer og bindingsverk.



Fasade med konstruksjoner av betongelementer og bindingsverk.

234 Porter

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

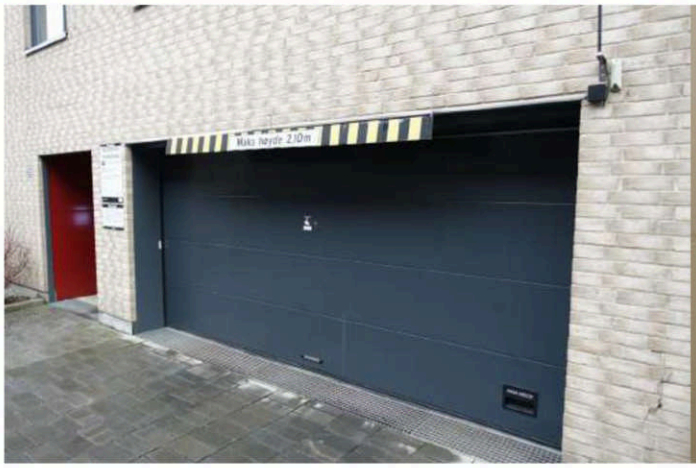
Her beskrives og vurderes port i fellesgarasje. Garasjeport utført som leddport konstruert av aluminum/stål i grå utførelse. Skinner og beslag av stål. Porten er elektrisk og fjernstyres. Porten er fra byggeår. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

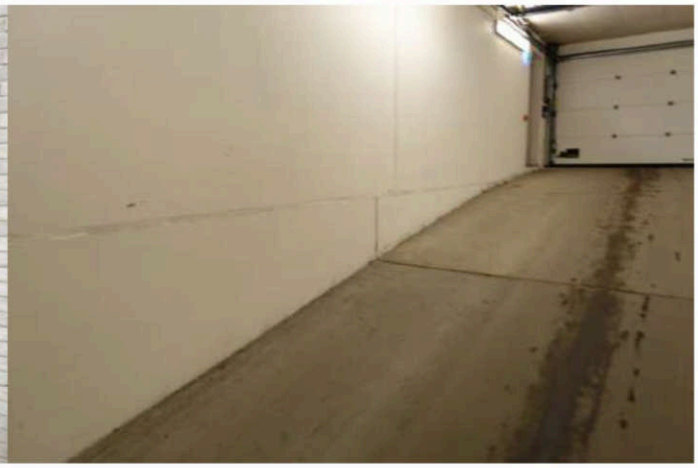
Portene fremsto på befaringsdagen i generelt god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke meldt om driftsproblemer med porter, automatikk eller mekanismer.

Tiltak / estimater:
For brukerne av fellesgarasjene er det viktig at portene til enhver tid fungerer slik at man kommer seg inn og ut og at garasjen ikke står "ulåst". Sameiet har avtale med Assa Abloy på årlig periodisk service, og det byttes fjærer og andre slitekomponenter årlig.
40 000

Totalt: 40 000 kr



Garasjeport.



Del av garasjeport fra innside.

234 Vinduer / Balkongdører

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

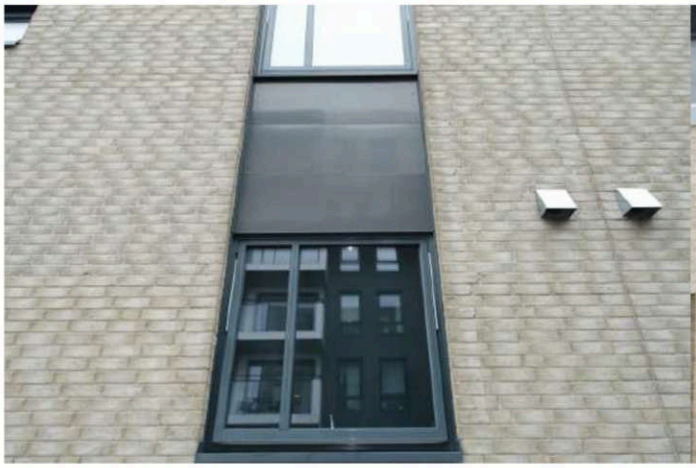
Her beskrives og vurderes vinduene og balkongdørene i boligene. Det ble registrert vinduer og balkongdører med ramme og karm av trevirke. Utvendig er det kledd med aluminumsprofiler. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Kontrollerte vinduer/balkongdører var utført med isolerglass.

Vurdering

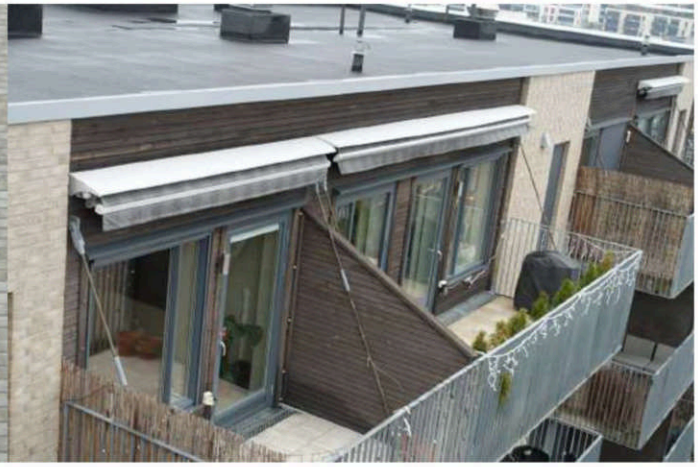
Vinduer og balkongdører fremsto i relativt god stand alder tatt i betraktning. Det er normal alders- og bruksslitasje.

Tiltak / estimater:
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier.
0

Totalt: 0 kr



Vinduer med utvendig aluminiumsprofiler.



Vinduer og balkongdører med utvendig aluminiumsprofiler.

234 Ytterdører på fellesområdene

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes inngangspartiene. Inngangspartier konstruert med ramme og karm i eloksert aluminium. Glassfelter med isolerglass, der kontrollerte glass var merket produksjonsår 2014. Det er elektrisk dørpumpe på dørene og elektrisk sluttstykke tilkoblet callinganlegg. Sameiet har avtale med leverandør til vedlikehold og service. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Dørene fremsto på befaringsdagen i god stand uten større skader eller symptomer på funksjonssvikt. Dørene har teoretisk lang gjenværende brukstid. Normalt intervall for utskiftning av ytterdører er 20-40 år.

Tiltak / estimater:

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås. Sameiet har en slik avtale og service utføres årlig

15 900

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	15 900
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	15 900
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	15 900
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	15 900
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	15 900
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	15 900
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	15 900
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	15 900
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	15 900

Totalt: 159 000 kr



Ramme og karm i eloksert aluminium.



Callinganlegg.

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes branndørene på fellesområdene. Dørene er plassert i brannskillende konstruksjoner og skal forsinke/hindre brannspredning ved en eventuell brann. Brannklassifiserte dører plassert i brannvegger for separasjon av brannceller konstruert i stål i glatt malt utførelse. Dørene er selvlukkende med dørpumpe. Sameiet har avtale med leverandør til vedlikehold og service som utføres årlig.

Vurdering

Dørene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal bruks- og aldersslitasje.

Tiltak / estimater:
For å opprettholde brannsikkerheten i bygningsmassen må det gjennomføres løpende vedlikehold på branndørene slik at de til enhver tid er i tilfredsstillende stand. Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.
37 000
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.
18 000
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.
18 000
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.
18 000
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.
18 000
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.
18 000
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.
18 000
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.

18 000

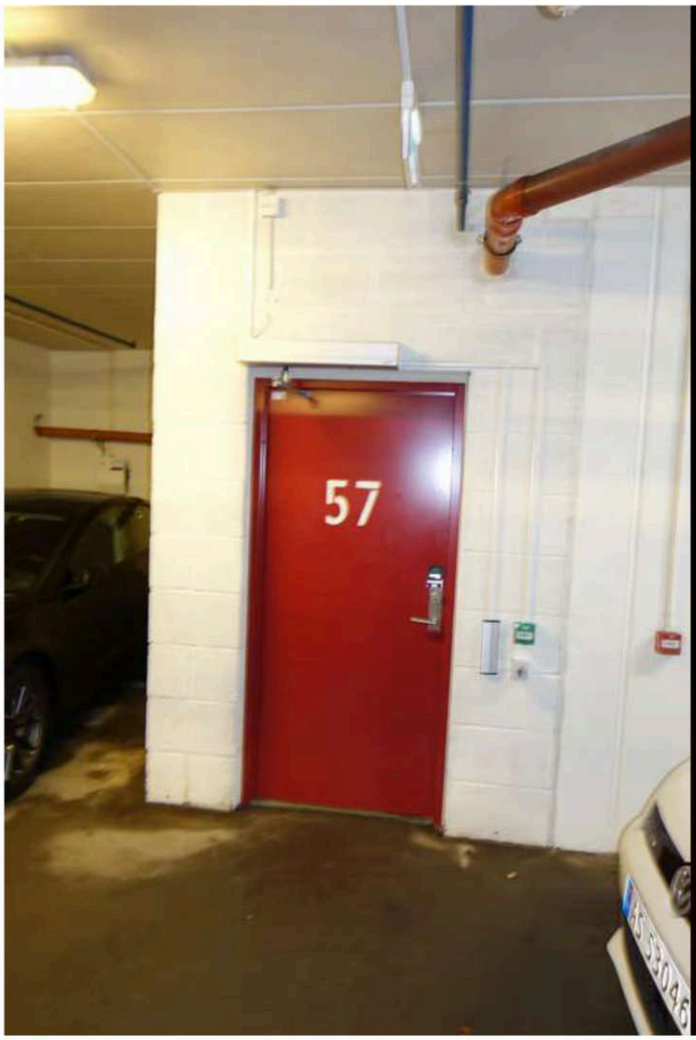
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.

18 000

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.

18 000

Totalt: 199 000 kr



Branndør i brannskillende konstruksjon.



Brannklasse - A60.

244 Innvendige leilighetsdører

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes dørene inn til den enkelte bolig, gjerne kalt leilighetsdører. Kontrollerte dører var brann- og lydklassifiserte. Dørene er i hvit overflatebehandlet utførelse med dørkikkert. Dørene er komplettert med utforinger og gerikter i hvit utførelse. Leilighetsdørene er av enhetlig utførelse.

Vurdering

Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert i god stand.

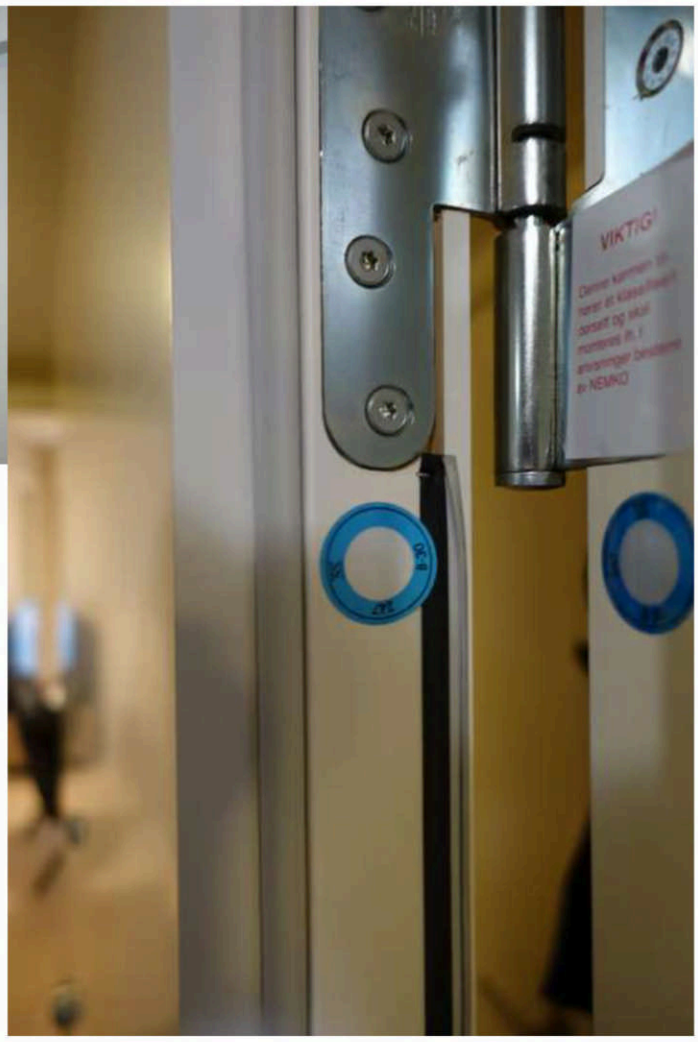
Tiltak / estimater:

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. 0

Totalt: 0 kr



Leilighetsdører.



Brann- og lydklassifiserte dører.

246 Kledning og overflate - Innvendige overflater

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes kledning/overflate på veggene på fellesområdene. Trapperom og inngangspartier med glattsparklede flater malt i lyse grå farge. Underlag i betong og platekledning.

Vurdering

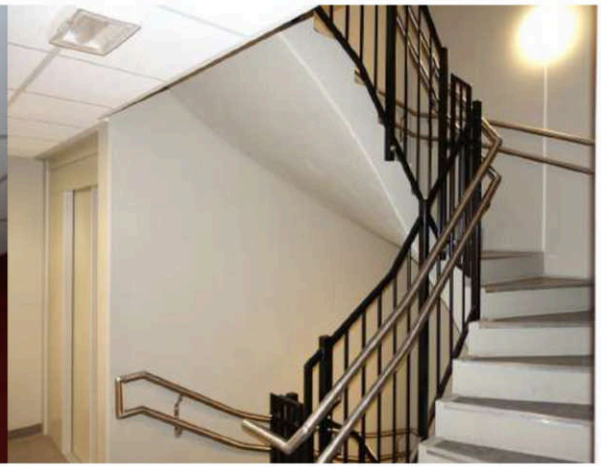
Veggene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert stedvise slagskader, men ikke utover normalt. Normal intervall for overflatebehandling av innvendige overflater er 10-20 år.

Tiltak / estimater:
Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder i løpet av vedlikeholdsperioden. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og undersiden av trapper.
1 580 000

Totalt: 1 580 000 kr



Eksempelbilde innvendig i fellesareal.



Eksempelbilde innvendig i fellesareal.

248 Brannsikring

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes branntettingen rundt gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner som dekker og vegger. Som brannbeskyttelse ved gjennomføringer i vegger/dekker skal det benyttet en brannhemmende fugemasse for å forhindre brann- og røykspredning via utettheter i brannskillende konstruksjoner som vegger og dekker, samt rundt tekniske gjennomføringer.

Vurdering

Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann- og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Branntettingen er tilsynelatende god, dog observert mindre avvik, men er ikke kontrollert i stort omfang.

Tiltak / estimater:
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Oppdages det hull eller større sprekker i brannskillende konstruksjoner bør dette utbedres umiddelbart.
0

Totalt: 0 kr



Branntetting rundt gjennomføringer.



Branntetting rundt gjennomføringer.

251 Etasjeskillere

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes etasjeskillerne i bygningsmassen, altså gulvet i boligene. Etasjeskillere konstruert med betongelementer, trolig hulldekker/plattendekker. Ingen påkostninger registrert.

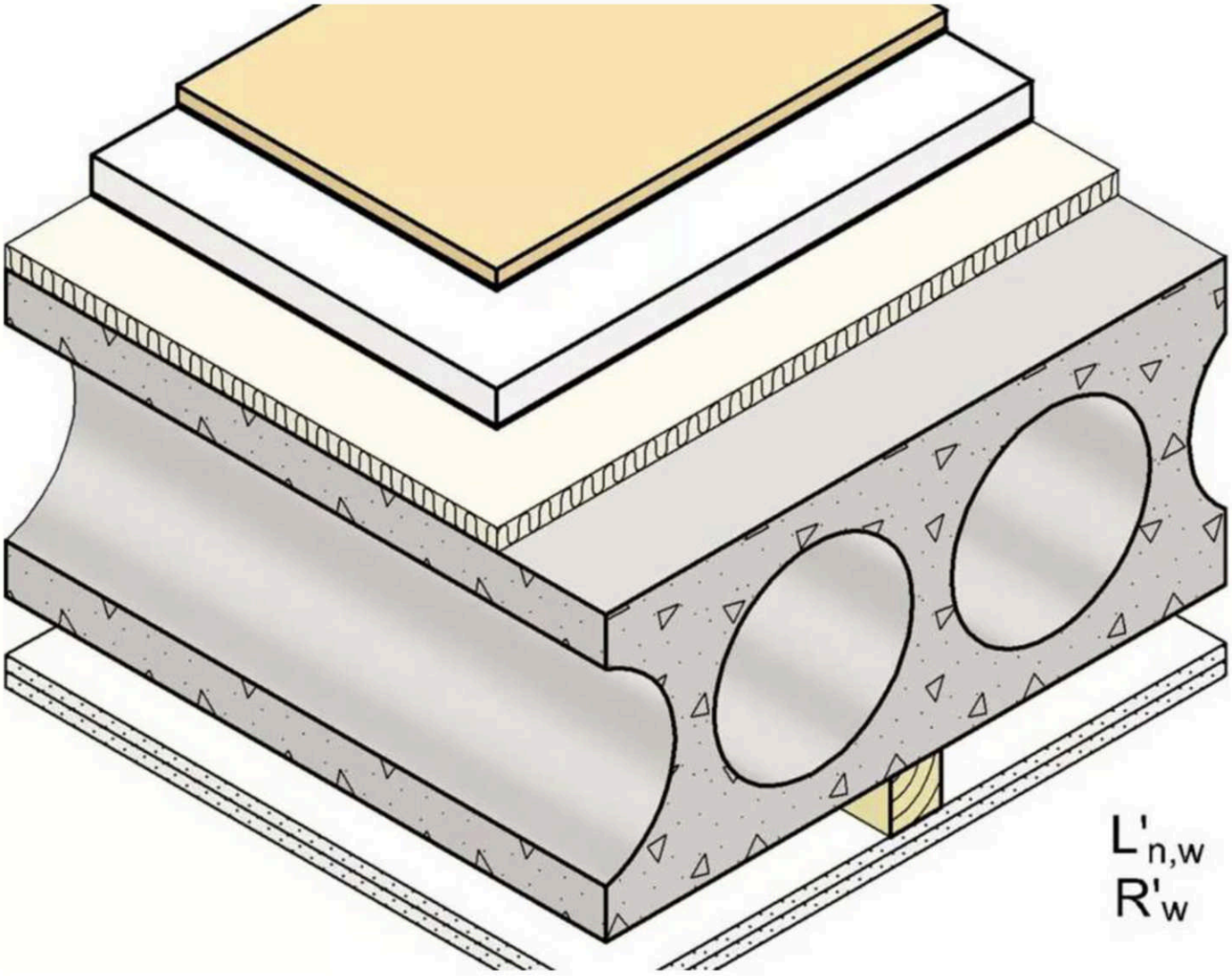
Vurdering

Det ble ikke registrert symptomer på skader eller svekket funksjon utover normal bruksslitasje. Etasjeskillerne er vurdert i god stand.

Tiltak / estimater:

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. 0

Totalt: 0 kr



Eksempelbilde etasjeskiller.

252 Gulv i nedre etasje

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes gulvene i kjellere. Gulvene er utført med plate på mark av armert betong som er stedvis overflatebehandlet og støvbundet. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

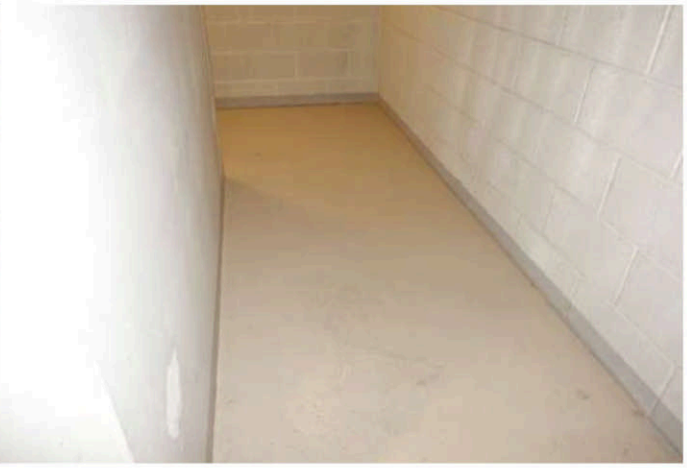
Gulvene har noe småriss og sprekker, men fremsto i generelt god stand ut fra det som bør forventes jf. alder.

Tiltak / estimater:
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Overflatebehandling er medtatt under punktet "innvendige overflater".
0

Totalt: 0 kr



Noe malingsflassing på gulv.



Gulv i god stand.

253 Gulvoverflater fellesområder

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes gulvoverflatene på fellesområdene. Gulvene er belagt med vinylbelegg i flerfarget utførelse og fliser. For øvrig ingen kjente påkostninger.

Vurdering

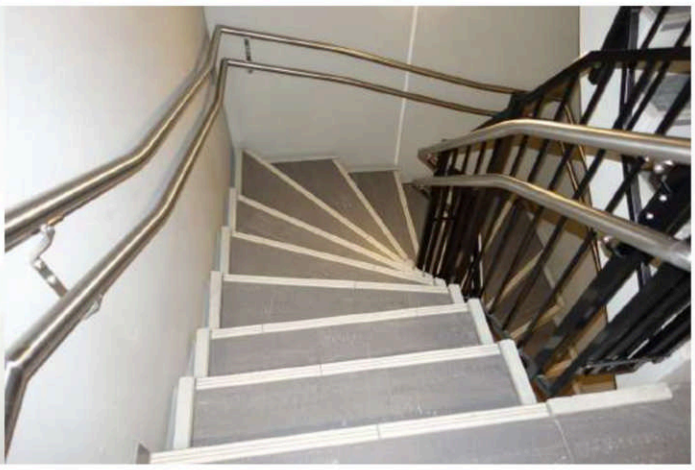
Gulvene er i generelt god stand med normal alders-/bruksslitasje.

Tiltak / estimater:
Ingen tiltak anbefales foruten periodisk vedlikehold i form av dyprens og boning. Tiltaket omfatter også trapper/repos.
93 000

Totalt: 93 000 kr



Oppganger med gulvbelegg.



Trapper belagt med flis.

256 Himlinger - Systemhimlinger

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Nedsenkede systemhimlinger med bæreskinner i stål og himlingsplater i mineralull. Platene har ensfarget glatt overflate. Mulighet for å inspisere ovenliggende konstruksjoner. Himlinger fra byggeår.

Vurdering

Himlingene fremsto i generelt god stand med stedvise punktskader og vannskader.

Tiltak / estimater:
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten løpende utskiftning av himlingsplater ved behov. Tiltaket gjelder rundsum for løpende utskiftning.
17 300

Totalt: 17 300 kr



Himlingsplater på fellesareal.



Himlingsplater med punktskader.



Himlingsplater med fuktskader.



Himlingsplater med fuktskader.

261 Primærkonstruksjoner - Yttertak

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Flatte takkonstruksjoner med bærende konstruksjoner i betong. Over betong er det fallskjert isolasjon i ukjent tykkelse. Avrenning til taksluk tilkoblet innvendige takvannsledninger. Ingen større påkostninger registrert på takets primærkonstruksjoner.

Vurdering

Takkonstruksjonen er vurdert i generelt god stand uten tegn til funksjonssvikt eller andre symptomer. Fallforhold er vurdert tilstrekkelig, dog er dette ikke målt.

Tiltak / estimater:
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt, dog bør det vurderes etterisolering ved et fremtidig fasadeprosjekt.
0

Totalt: 0 kr



Oversiktsbilde tak.



Oversiktsbilde tak.

261 Taknedløp

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

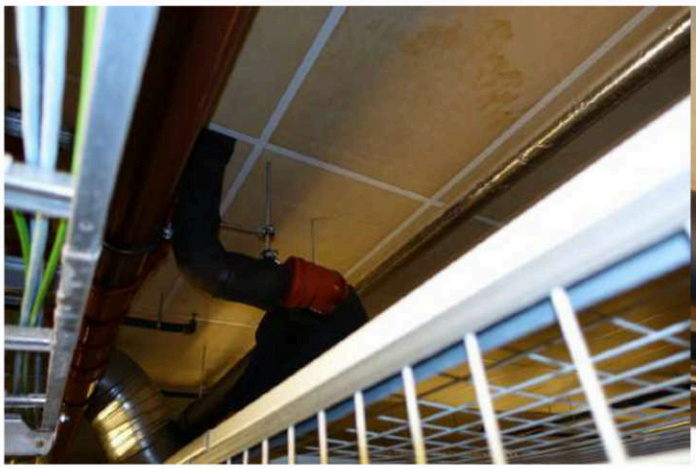
Her vurderes innvendige rør tilknyttet overvannshåndtering fra takflater.

Vurdering

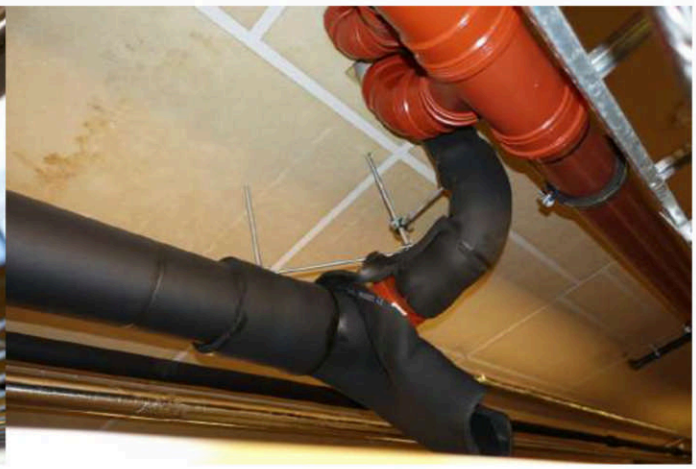
Byggene er utført med innvendige nedløpsrør av typen PP-plast med 90 graders bend i kjeller. Styrelder opplyser at ved flere anledninger har 90 graders bend sklidd fra hverandre ved nedbør. Dette har ført til fuktskader på himlingsplater og bodareal. Videre opplyses det at noen bend er klamret bedre.

Tiltak / estimater:
Det anbefales at øvrige bend sikres/tillegg klamres for å unngå skader. Isolasjon etterses og utbedres ved behov. Det avsettes rundsum til tiltaket.
110 000

Totalt: 110 000 kr



Bend som er sikret/tillegg klamret.



Bend som er sikret/tillegg klamret.

261 Takrenner

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes nedløpsrørene tilknyttet balkongene. De aktuelle rørene er av plastbelagt stål. Nedløpsrørene er avsluttet med utkast direkte til terreng. Ingen påkostninger registrert de senere år.

Vurdering

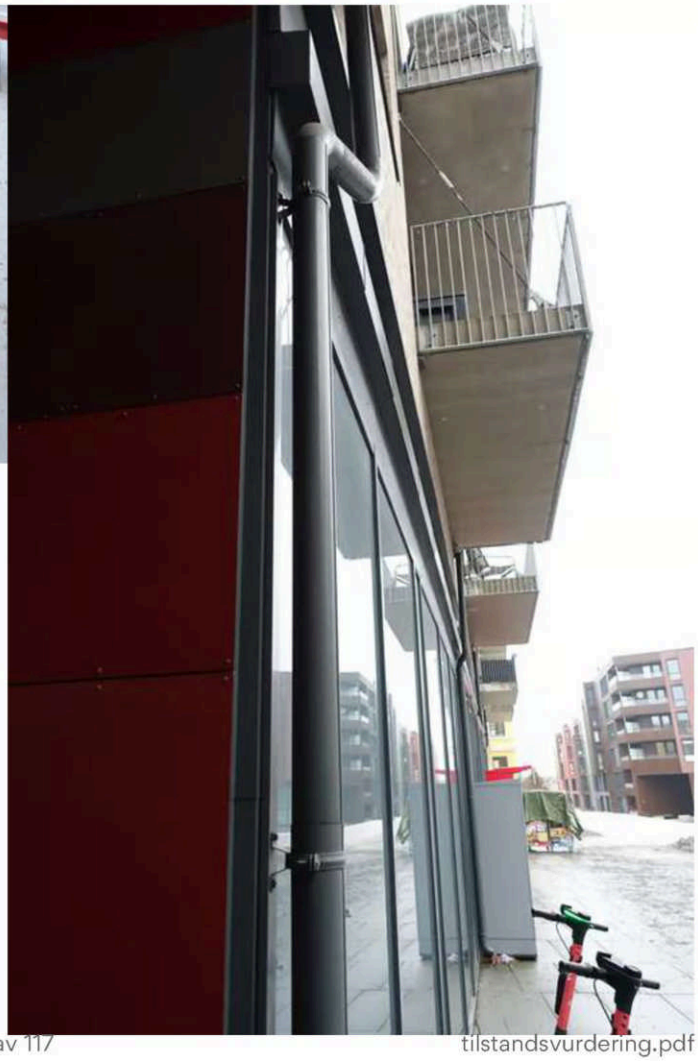
Nedløpsrør fremsto i generelt god stand uten registrerte skader. Det kan allikevel forekomme mindre utettheter i skjøter og sammenføyninger, uten at dette ble oppdaget på befaringstidspunktet.

Tiltak / estimater:
Ingen tiltak anbefales foruten periodisk rengjøring og tilsyn. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør.
63 000

Totalt: 63 000 kr



Utkast mot bakke.



Nedløpsrør i tilknytning til balkonger.

261 Taktekking - Asfaltbelegg

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes tekkingen på takene. Hovedtakene har sveiset tekking av asfalt/papp. Videre er det avrenning mot taksluk. Gesims-/parapetbeslag i plastbelagt stål.

Vurdering

Taket/takene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke meldt om eller registrert tegn på lekkasjer. Tekkingen synes å være tilfredsstillende.

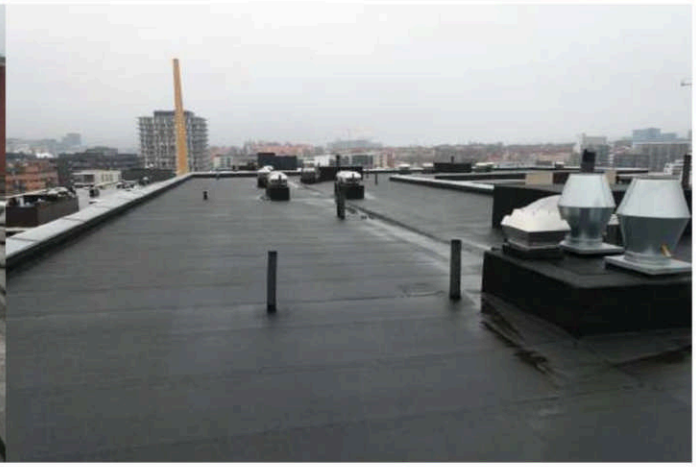
Tiltak / estimater:
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll og enkelt vedlikehold som festing av løse beslag, utskifting av blykraver ved behov, og eventuelt fuging. Videre anbefales tilsyn og rengjøring av sluk. Reprsenentant fra boligselskapet opplyser at dette ligger allerede i vaktmesters rutine og vaktmester rapporterer 4 ganger i året til styret på dette med bilder av takene.
23 800

Årlig kontroll av tak og tilsyn, rengjøring utføres av vaktmester.	15 300
Årlig kontroll av tak og tilsyn, rengjøring utføres av vaktmester.	15 300
Årlig kontroll av tak og tilsyn, rengjøring utføres av vaktmester.	15 300
Årlig kontroll av tak og tilsyn, rengjøring utføres av vaktmester.	15 300
Årlig kontroll av tak og tilsyn, rengjøring utføres av vaktmester.	15 300
Årlig kontroll av tak og tilsyn, rengjøring utføres av vaktmester.	15 300
Årlig kontroll av tak og tilsyn, rengjøring utføres av vaktmester.	15 300
Årlig kontroll av tak og tilsyn, rengjøring utføres av vaktmester.	15 300
Årlig kontroll av tak og tilsyn, rengjøring utføres av vaktmester.	15 300

Totalt: 161 500 kr



Oversiktsbilde taktekking.



Oversiktsbilde taktekking.



Tak tekket med asfaltbelegg.



Noe begroing på tak.

263 Røykluker

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes røykventilasjonen i trapperommene. I trapperommene er det montert overlys av PVC med automatisert åpne-/lukemekanisme. Styringspanel er plassert i 1. etasje ved siden av inngangspartiene. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Hensikten med lukene er utlufting etter en eventuell brann. Det er brannvesenet som åpner lukene. Det er viktig at brukere av bygget ikke benytter lukene som lufteluker. Det ble på befaringen opplyst at sameiet har avtale med leverandør om årlig periodisk funksjonstest og service av røykluker . Lukene har teoretisk lang gjenværende brukstid.

Tiltak / estimater:
Det anbefales at lukene årlig funksjontestes og at det foretas nødvendig vedlikehold. Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.
10 000

Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000

Totalt: 100 000 kr



Røykluke, bilde tatt på taket.



Styringspanel montert i inngangsparti.

281 Trapper og repos

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

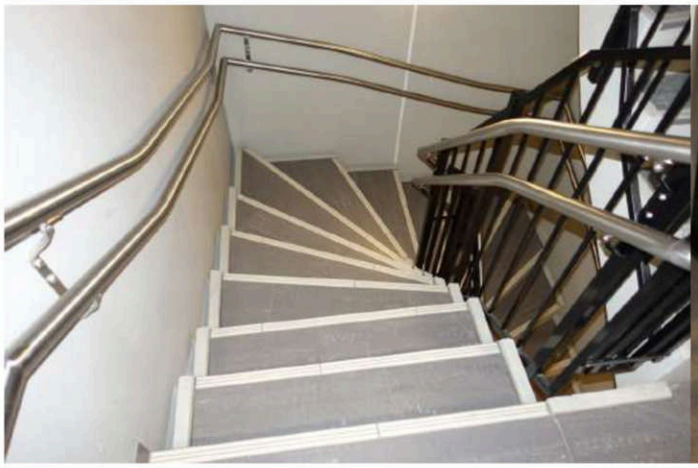
Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180-graders repostrapper av betong. Repos og inntinn/opptrinn i ensfargede fliser, kontrastmerking av trappe neser. Undersiden av trappen er malt. Rekkverk med stående spiler og doble håndløpere. Det er montert doble håndløpere på vegg. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Befarte trapper fremsto med normal bruks- og aldersslitasje. Det er registrert stedvise slagskader på trappeneser. Forholdet er primært av estetisk karakter.

Tiltak / estimater:
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Til orientering kan skadede trinn utbedres lokalt. 0

Totalt: 0 kr



Trapp med rekkverk og doble håndløpere.



Betongtrapp belagt med flis.

284 Balkonger og terrasser

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes balkonger tilknyttet boligene. Utkragede balkonger med prefabrikkerte dekker av betong. Balkongene har innfestning og rekkverkskonstruksjon av galvanisert stål. Rekkverket er utført med stående spiler. Avrenning til gulvsluk og 70 mm nedløpsrør. Det er stedvis observert ettermontasje i form av fliser på betongdekker.

Vurdering

Balkongene fremsto i generelt god stand med normal alders- og værslitasje. Det er registrert stedvis malingsavflassing på bærekonstruksjoner. Den enkelte eier gjennomfører rengjøring og rens av avløp ved behov.

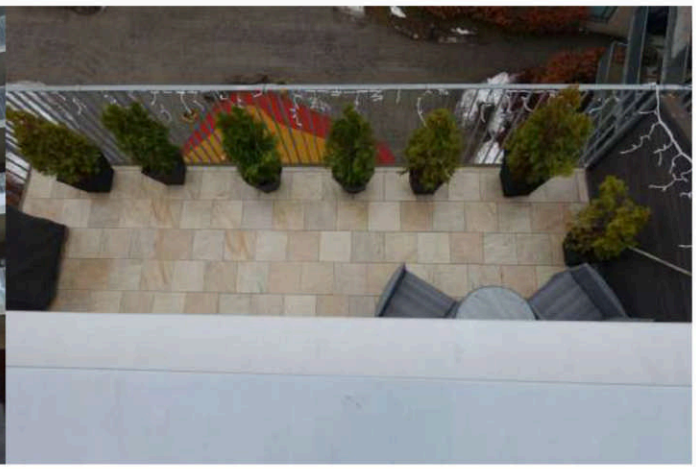
Tiltak / estimater:

Ingen tiltak anbefales foruten om rengjøring av balkonger og rekkverk. 0

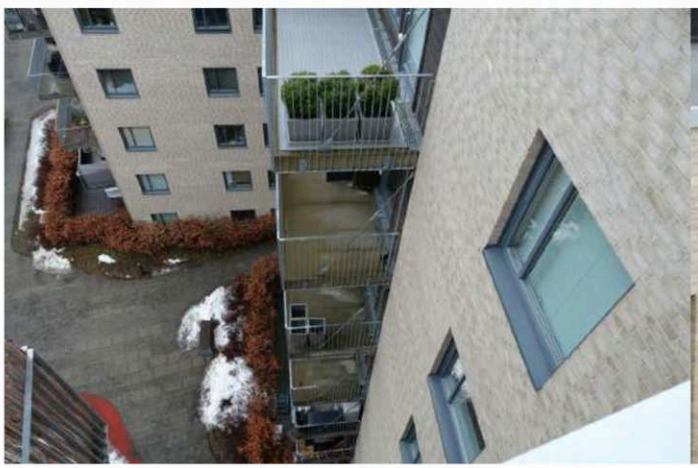
Totalt: 0 kr

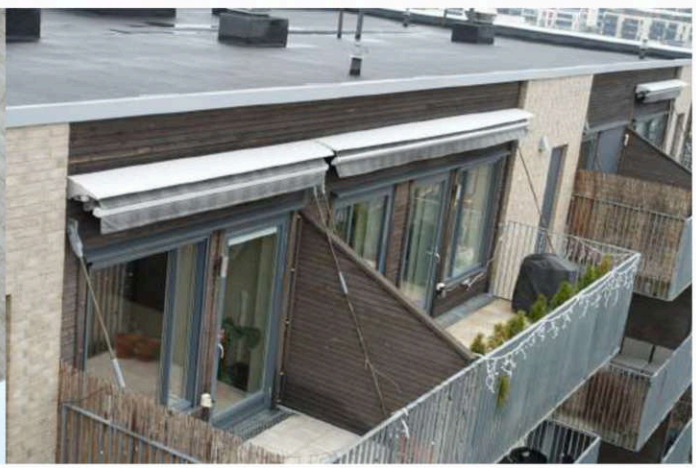


Oversiktsbilde balkonger.



Antatt ettermonterte fliser.





Eksempelbilde balkonger.

Balkonger med betongdekker og bæresystem i galvanisert stål.

311 Bunnledninger for sanitærinstallasjon

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes bunn- og uttrekksledninger. Bunnledninger er rørene som ligger under kjellergulv. Uttrekksledningen er forlengelsen av bunnledningen fra grunnmur til offentlig ledning. Bunn- og uttrekksledninger er utført som avløpsrør av typen PVC.

Vurdering

Deler av rørene ligger skjult i bakken og kan ikke kontrolleres visuelt uten spesialutstyr. Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt som tilstopninger/tilbakeslag eller lekkasjer, og rørenes funksjon er med bakgrunn i dette vurdert som tilfredsstillende. Rørene er fra byggeår og er rundt 10 år. Anbefalt brukstid på denne rørtypen er rundt 50 år og rørene har teoretisk lang gjenværende brukstid.

Tiltak / estimater:

Det anbefales innvendig rørinspeksjon og spyling.	68 000
	Totalt: 68 000 kr



Eksempelbilde bunnledninger.

360 Balansert ventilasjon - Bolig

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

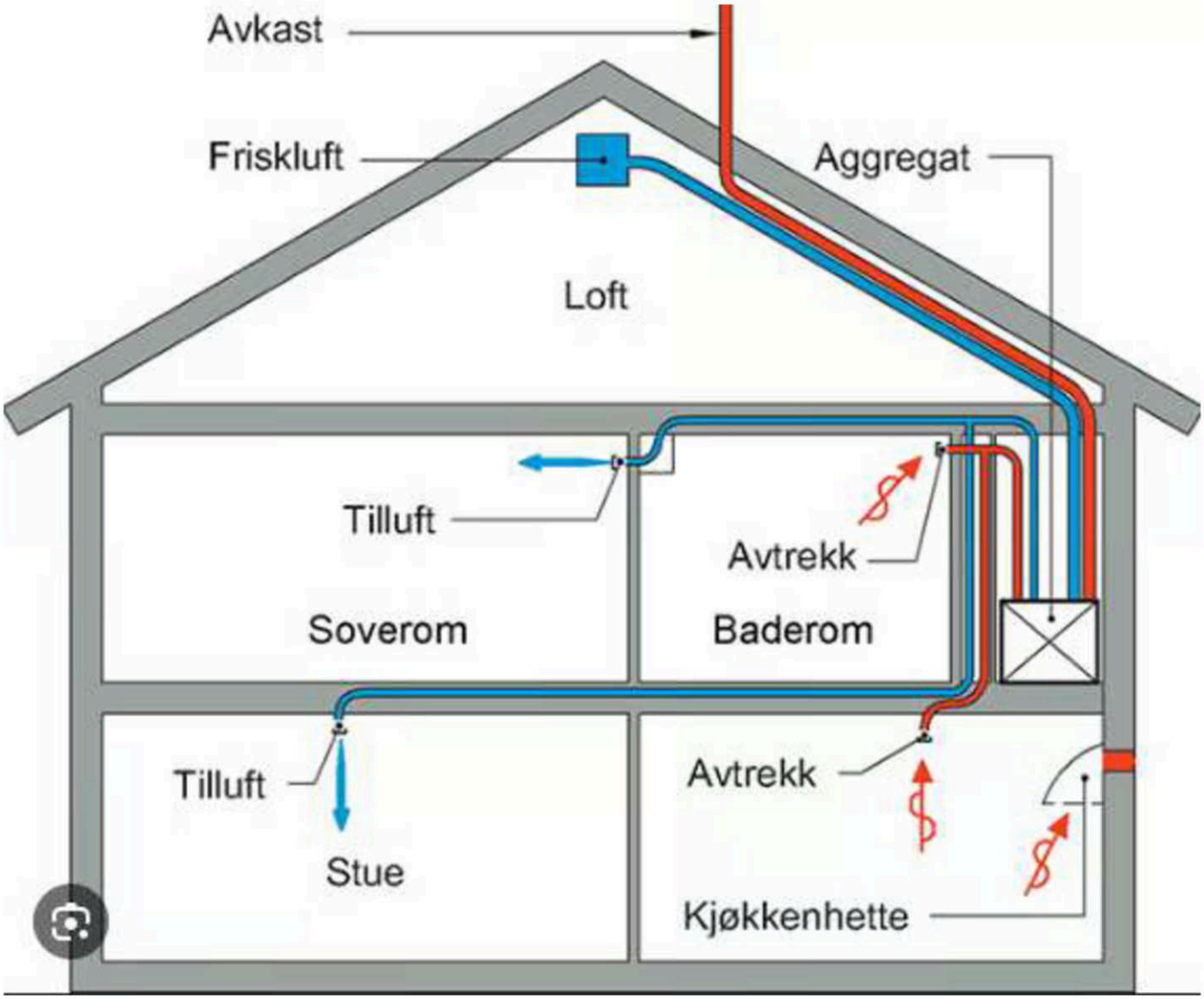
Her beskrives og vurderes ventilasjonen i boligene. Hensikten med et ventilasjonsanlegg er å skifte ut luften i boligen slik at tilfredsstillende inneklima oppnås og at bruken ikke påfører bygget skader. Boligene bygget med balansert ventilasjon der luft inn og ut er tilnærmet lik. Det er montert tilluftsventiler i oppholdsrom. Avtrekk via kjøkkenhette og via avtrekksventiler på våtrom/kjøkkentak. Kjøkkenhetten er utført med spjeld som alltid står i åpen posisjon. Ved matlaging o.l. kan avtrekket økes ved at spjeldet åpnes ytterligere, såkalt forsert ventilasjon. Den enkelte bolig har separat aggregat. Boligene er antatt utført med terskelfrie dører med overstrømningsspalte som sørger for at luft kan forflytte seg fra rom til rom. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Vurderingen utføres etter informasjon gitt av boligselskapets representanter under befaringene. Det er ikke meldt om eller registrert symptomer på mangelfull ventilasjon, eksempelvis dugg på innsiden av vinduer. Luftskiftet i befarte bolig fremsto som tilfredsstillende. Anlegget har teoretisk lang gjenværende brukstid og er tilnærmet på samme nivå som dagens forskriftskrav.

Tiltak / estimater:
Det anbefales rengjøring av kanalnettet. Utførende entreprenør bør i tillegg registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normal intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.
840 000

Totalt: 840 000 kr



Eksempelbilde balansert ventilasjon.

360 Ventilasjon på fellesarealer

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes ventilasjonsaggregatet som er plassert i kjeller og aggregater for ventilasjon av parkeringskjeller. Aggregatene dekker parkeringskjeller og fellesområdene. Sameiet har årlig serviceavtale på ventilasjonsaggregater i fellesarealer.

Vurdering

Anleggene var i drift på befaringsdagen og luftskiftet og ventileringen var tilfredsstillende. Dog er det antatt manglende luftutskiftning på deler av parkeringskjeller og ytterligere undersøkelser er anbefalt her. Anleggene har teoretisk lang gjenværende brukstid forutsatt at periodisk vedlikehold og rengjøring gjennomføres.

Tiltak / estimater:
Det anbefales at etablert serviceavtale på ventilasjonsaggregatene i fellesarealer videreføres. Har avtale på filterskifte og utskifting av aggregater når de blir defekt, normalt et par i året. Videre er det service som utføres på all ventilasjon i fellesarealer. Normal intervall for utskifting av hovedaggregat er 30-40 år. Normal intervall for utskifting av øvrige aggregater er 20-40 år.
100 000

Totalt: 100 000 kr



Aggregat for fellesområder i kjeller.



Mekanisk avtrekk for parkeringsanlegg.



Mekanisk avtrekk for parkeringsanlegg.



Mekanisk avtrekk for parkeringsanlegg.

401 Internkontroll

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret med løpende oppgraderinger. Det er bygget i henhold til «Forskrifter for elektriske anlegg» ved oppføringstidspunktet. Representanter fra boligselskapet opplyser at det foreligger avtale om løpende NEK kontroll iht. til forskrift med entreprenør.

Vurdering

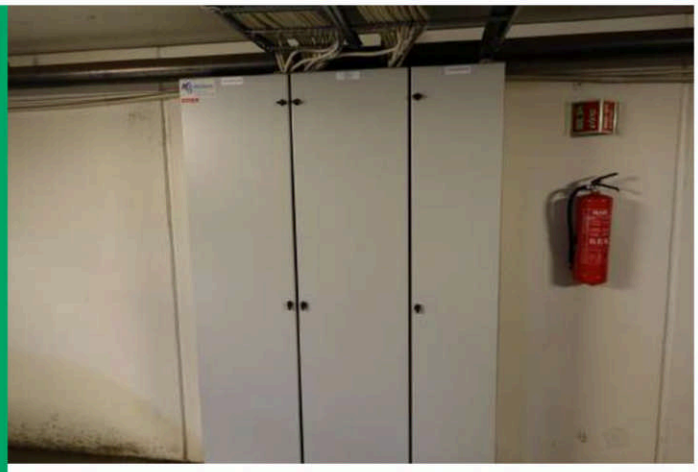
Det elektriske anlegget virker i hovedsak å være i god stand.

Tiltak / estimater:
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.
58 000

Totalt: 58 000 kr



Eksempelbilde av standarden.



Hovedtavle i ett av byggene i kjeller.

621 - Personheiser

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives personheisene i bygningsmassen. Det er personheiser i bygget, montert i tilknytning til hovedtrapperommene i alle oppganger. Det er stopp i samtlige plan fra kjeller til 7.etasje. Heisrom/maskinrom plassert i kjellere. Styreleder opplyser at de skifter deler på heiser fortløpende.

Vurdering

Heiser er underlagt krav om periodisk sikkerhetskontroll i driftsfasen jf. TEK-10 - §16-1, gjeldende regler er periodisk kontroll hvert andre år. Heiser skal være registrert hos kommunen jf. TEK-10 - §16-6. Heisene ble sist kontrollert august 2022, løpenummer 2377 og 2354. Tilstandsvurdering av heiser omfattes ikke av denne plan og er derfor ikke ytterligere beskrevet.

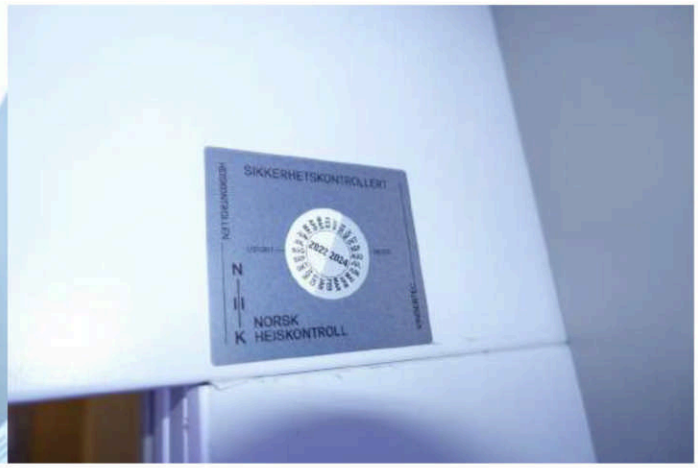
Tiltak / estimater:

Sameiet har serviceavtale med Otis inkludert lovpålagt alarm til alarmstasjon.	1 400 000
Sameiet har avtale med Norsk Heiskontroll for lovpålagt uavhengig kontroll av heiser.	150 000

Totalt: 1 550 000 kr



Innvendig i en heis.



Kontroll utført 2022, neste kontroll siste halvår 2024.

762 - Lekeplasser

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

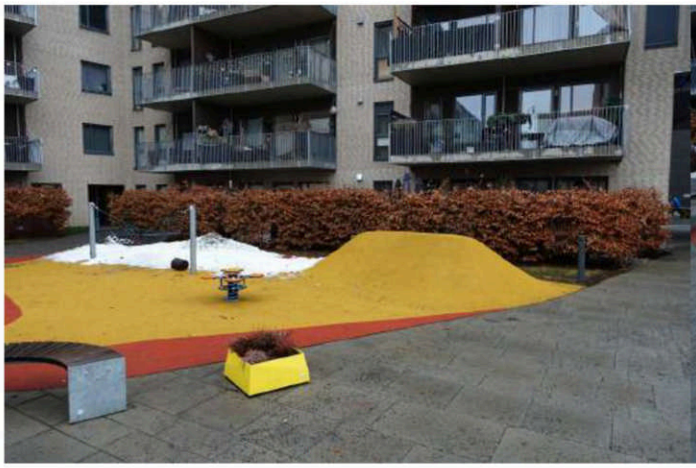
Her beskrives og vurderes lekeplassene, på tomteområdet, som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt. Det er en lekeplass på tomteområdet, fullt opparbeidet med lekeapparater, sittegruppe, m.m. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Lekeplassene fremsto på befaringen som godt ivaretatt og i god stand. Det er opplyst at vaktmester gjennomfører jevnlig kontroll. I tillegg har boligselskapet avtale med eksternt foretak som gjennomfører årlig kontroll. Videre er lekeplassene sentralt plassert på tomteområdet som medfører at den er godt skjermet mot biltrafikk.

Tiltak / estimater:
Eiere som har eller anskaffer lekeplassutstyr er ansvarlig for jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold. Sameiet har avtale om årlig kontroll og ettersyn av lekeplass.
5 600

Totalt: 5 600 kr



Lekeplass på området.



Lekeplass på området.

Brannslukningsutstyr

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.

Vurdering

Schneider gjennomfører årlig kontroll av røykvarslere/tråbundet anlegg, Norsk sprinkelkontroll utfører årlig kontroll av sprinkleranlegg og IF Sikkerhetsbutikken gjennomfører årlig kontroll av slukkeutstyr.

Tiltak / estimater:
Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig og fellesarealer, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslokningsutstyr i alle boligene, fellesarealer og utskiftning der det er behov.
18 900

Totalt: 18 900 kr



Kontrollert slukkeutstyr.



Kontrollert slukkeutstyr.

Ettermontasje

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.

Vurdering

Boligselskapet har opplyst at det foreligger rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Dette medfører at tiltak som skulle vært søkt Plan- og Bygningsetaten og/eller styret ikke blir utført.

Tiltak / estimater:
Det anbefales at rutine for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal videreføres. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad PBE og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, osv.
900

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde ettermontasje på fasade.



Eksempelbilde ettermontasje innglassing av balkong.

HMS

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.

Vurdering

Et boligselskap plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret har kommet skikkelig i gang med HMS-kontroll.

Tiltak / estimater:
Det anbefales at styret viderefører rutinen med gjennomføring av HMS - kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.
900

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde HMS - modul.

Lagring i fellesområder

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

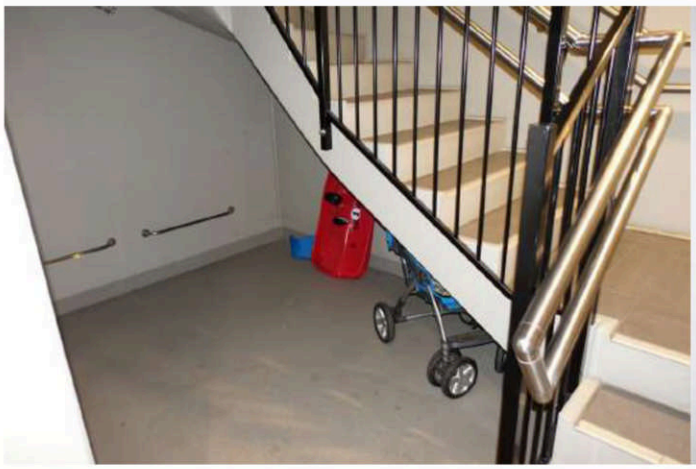
Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.

Vurdering

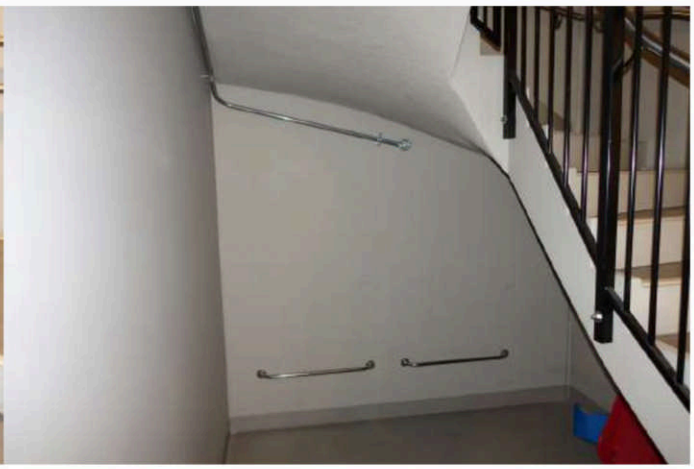
Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

Tiltak / estimater:
Boligselskapet har rutine og det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.
900

Totalt: 900 kr



Noe lagring under trapp.



Området er sprinklet.

Rett bruk av boligen

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.

Vurdering

Boligselskapet har delvis rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene"

Tiltak / estimater:
Det anbefales at boligselskapet etablerer rutine med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget.
900

Totalt: 900 kr



Eksempelbilder på skriv om rett bruk av boligen.



Eksempelbilder på skriv om rett bruk av boligen.

Vinduer på fellesområdene

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vinduene på fellesområder som trapperom. Det ble registrert vinduer med ramme og karm av trevirke. Utvendig er det kledd med aluminumsprofiler. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Kontrollerte vinduer var utført med isolerglass merket produksjonsår 2014/2015.

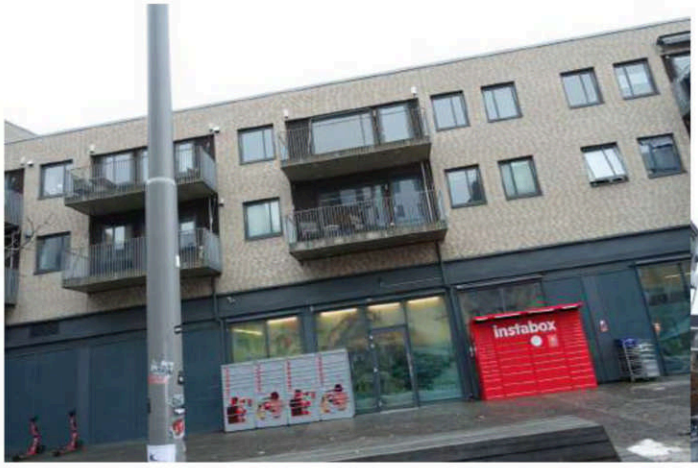
Vurdering

Vinduene fremsto i relativt god stand.

Tiltak / estimater:

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. 0

Totalt: 0 kr



Vinduer i fasade.

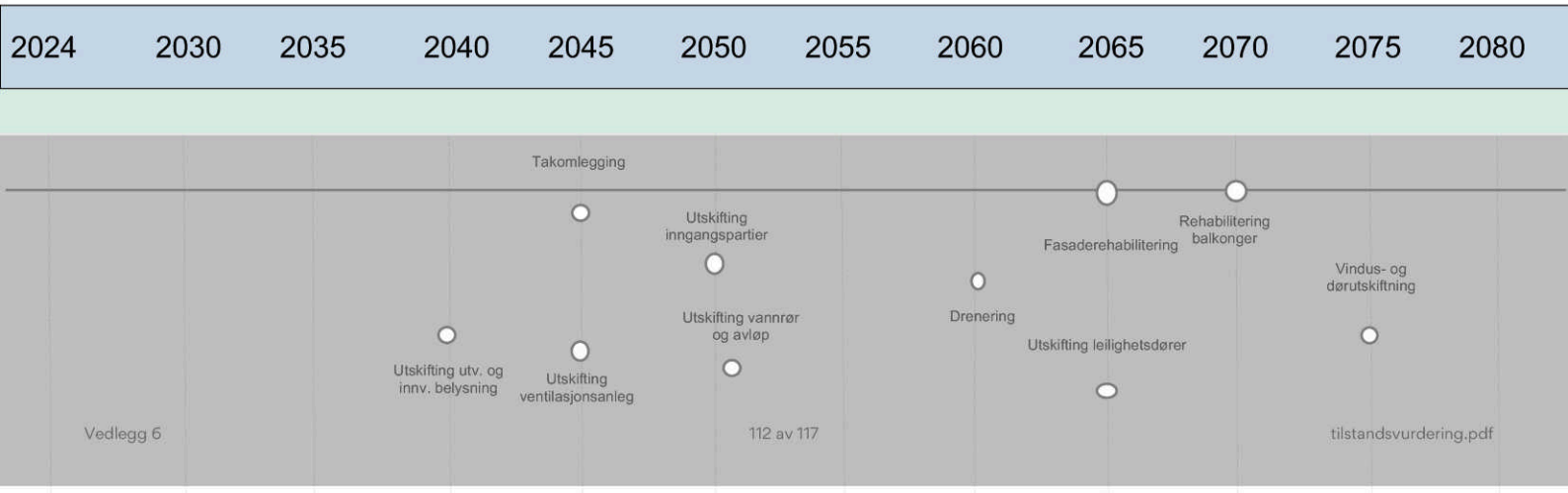


Vinduer i fasade.

Huseierne

AKTIVA TAKST AS

" Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansering"



Bygningsdel	Anbefalt tidsperiode for tiltak	Estimat	Neste intervall
Takomlegging	2045-2050	12.400.000, -	35 år
Fasader	2070-2075	66.250.000, -	50 år
Inngangspartier	2045-2050	10.500.000, -	50 år
Belysning	2040-2045	2.800.000, -	40 år
Balkonger	2065-2070	8.200.000, -	50 år
Drenering	2055-2060	7.600.000, -	55 år
Ventilasjon	2045-2050	6.600.000, -	40 år
Vann/avløp *Utskifting vil trolig utløse inngrep i baderom. Våtromsprosjekt inkl. tilbudsinnhenting, kontrahering og byggherreoppfølging*	2048-2052	108.000.000, -	50 år (gjelder rør)
Leilighetsdører	2070-2075	8.700.000, -	50 år
Vindu og dørutskifting	2075-2080	30.000.000,-	50 år
Oppsummering		261.050.000, -	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.25
Selskapsnummer: 7345 **Selskapsnavn:** TIEDEMANNSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Safurudin Mahic er valgt som møteleder.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Chuma Hagen og Tore Leirfall er valgt som protokollvitner.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000. Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 20 000.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Safurudin Mahic

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Simon Solberg

Valgkomitemedlem (kun 2 skal velges)

☐ Marensius Pettersen

☐ Nadia Thunell

Sak 7 Utredning og pilotprosjekt for bedre ventilasjon

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For utredning og pilotprosjekt for bedre ventilasjon

☐ Mot utredning og pilotprosjekt for bedre ventilasjon

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre et pilotprosjekt i oppgang 53 med installasjon av regn/vindsensor på røykluken for en kostnad inntil 21 000 kr ekskl. mva. (estimert, ±20%). Basert på erfaringene fra pilotprosjektet i oppgang 53, vurderer styret om tiltaket skal utvides til øvrige oppganger.

☐ Som et alternativ til punkt 1, får styret fullmakt til å innhente vurdering fra et ventilasjonsselskap for mulige tiltak som mekanisk avtrekk eller tilluft, innenfor en total kostnadsramme på 30 000 kr. Basert på erfaringene fra pilotprosjektet i oppgang 53, vurderer styret om tiltaket skal utvides til øvrige oppganger.

☐ Styret gis fullmakt til å utrede ventilasjon i oppganger uten luftemulighet nærmere og dersom vi anser det som hensiktsmessig gis styret en ramme på 40 000 på å installere en pilot

Sak 8 Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan 2026 - 2032

Saken tas til orientering

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for TIEDEMANNSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 917198578
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 12. mai kl. 21:00 til 15. mai kl. 21:00 og møtet ble avholdt 12. mai 2025, Digitalt.

Antall stemmeberettigede som deltok: 89.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Safurudin Mahic er valgt som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Chuma Hagen og Tore Leirfall er valgt som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.
Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 20 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000. Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 20 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
For perioden 2025-2027 er styreleder og ett styremedlem på valg. Valgkomiteen har jobbet etter instruks vedtatt på årsmøtet 2023 og foreslått kandidater til styreverv.

Valgkomiteens instilling til styreverv
Valgkomitéen har prøvd å nå ut til kandidater via Vibbo, beboernes oppslagstavle på Facebook og " kontaktet tidligere interessenter". Dette har dessverre ikke resultert i noen søknader til styreverv, noe vi anser som synd.

Tidligere styremedlem Teemu, som ble gjenvalgt i fjor, har valgt å fratre sitt verv. Uten nye søknader betyr det at styret vil bestå av fire medlemmer i stedet for fem.

Valgkomitéen anser at styret allerede består av medlemmer med relevant og viktig kompetanse for sameiet. Basert på tilbakemeldinger fungerer sammensetningen godt, og reflekterer et balansert og fungerende styre. Selv om styret nå vil ha færre medlemmer, er vi sikre på at de nåværende medlemmene vil kunne videreføre det arbeidet som er nødvendig for sameiets beste.

Valgkomiteens innstilling til styreleder: Safurudin Mahic
Safurudin har vært styreleder i sameiet de siste 3 årene. I perioden har Safurudin hatt fokus på god kommunikasjon og transparens, samt viktige områder knyttet til sameiets økonomi, som å redusere kostnader

og forbruk, inngå bedre avtaler og lage vedlikeholdsplan. Safurudin mener det er mye som kan gjøres de kommende årene for å proaktivt vedlikeholde de fine byggene våre, og er derfor motivert i å fortsette i rollen som styreleder. Safurudin jobber som IT-konsulent i det daglige.

Valgkomiteens innstilling til styremedlem: Simon Solberg
Simon er utdannet siviløkonom og jobber i eiendomsbransjen. Simon har vært nestleder i styret og utfyller styret med komplementerende kompetanse, naturlig nok spesielt knyttet til økonomisaker.

Styrets innstilling til valgkomite 2025 - 2027
Ett av medlemmene i valgkomiteen har valgt å fratre sitt verv. Styret foreslår at gjenværende valgkomitemedlem Nadia Thunell gjenvelges. Styret foreslår at Marensius Pettersen suppleres inn som medlem av valgkomiteen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Safurudin Mahic (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Safurudin Mahic

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Simon Solberg (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Simon Solberg

Valgkomitemedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marensius Pettersen (72 stemmer)
Nadia Thunell (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marensius Pettersen
Nadia Thunell

7. Utredning og pilotprosjekt for bedre ventilasjon

Fremmet av: Alf Olsen

Saksfremstilling

Per i dag er det ikke installert ventilasjon i alle oppgangene, noe som medfører perioder med dårlig luftkvalitet og lukt. For å bedre inneklimaet og samtidig unngå vannskader ved lufting gjennom eksisterende røykluker, foreslås det en utredning av ventilasjonsløsninger, inkludert installasjon av regn- og vindsensorer på røykluken i taket.

Det har ved flere anledninger under lufting oppstått vannskader som har resultert i forsikringssaker. En regn/vindsensor vil automatisk lukke røykluken ved dårlig vær, men samtidig tillate lufting når forholdene tillater det. Saksfremstiller har allerede hatt dialog med Branntek, som kan levere en godkjent installasjon for en estimert kostnad på ca. 21 000 kr ekskl. mva.

Som et pilotprosjekt foreslås det at denne løsningen først testes i oppgang 53. Dersom tiltaket viser seg å gi bedre inneklima og reduserte vannskader, kan det vurderes for de øvrige oppgangene.

Som en alternativ løsning til installasjon av regn- og vindsensor på røykluken, foreslås det at styret innhenter en vurdering fra et ventilasjonsselskap for muligheten til å installere mekanisk avtrekk og/eller tilluft i oppgangen innenfor en total kostnadsramme på 30 000 kr.

Begrunnelse for vedtaket:

- Bedre inneklima i oppgangene.
- Redusert risiko for vannskader og forsikringssaker.
- Pilotprosjekt gir mulighet for testing før eventuell utvidelse til flere oppganger.

Saksfremstiller ber årsmøtet om å stemme over forslaget.

Styrets innstilling
Styret har vurdert saken nøye og er i utgangspunktet positiv til saksfremstillers forslag. Siden tiltaket er i henhold til vedtektene å anse som en oppgradering ønsker styret gjerne å utrede saken nærmere med hensyn på mulighetsrom, forskriftskrav, kvalitet og funksjonalitet. Styret ber sameierne om å stemme på styrets forslag (forslag 3)

> **Avstemning i saken:**
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **66**
Antall stemmer mot saken: **4**
Antall blanke stemmer: **19**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre et pilotprosjekt i oppgang 53 med installasjon av regn/vindsensor på røykluken for en kostnad inntil 21 000 kr ekskl. mva. (estimert, ±20%). Basert på erfaringene fra pilotprosjektet i oppgang 53, vurderer styret om tiltaket skal utvides til øvrige oppganger.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Som et alternativ til punkt 1, får styret fullmakt til å innhente vurdering fra et ventilasjonsselskap for mulige tiltak som mekanisk avtrekk eller tilluft, innenfor en total kostnadsramme på 30 000 kr. Basert på erfaringene fra pilotprosjektet i oppgang 53, vurderer styret om tiltaket skal utvides til øvrige oppganger.
>
> **Forslag til vedtak 3:**
> Styret gis fullmakt til å utrede ventilasjon i oppganger uten luftemulighet nærmere og dersom vi anser det som hensiktsmessig gis styret en ramme på 40 000 på å installere en pilot

Antall stemmer for vedtak 1: **18**
Antall stemmer for vedtak 2: **7**
Antall stemmer for vedtak 3: **42**
Antall blanke stemmer: **19**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan 2026 - 2032

Styret har over tid jobbet med å få laget en vedlikeholdsplan slik at vi har en oversikt over fremtidig vedlikehold og følgelig kan budsjettere bedre.

Som en del av arbeidet har styret leid inn ekstern takstmann for å gjennomføre en tilstandsvurdering som kan brukes som underlag for vedlikeholdsplanlegging. Tilstandsvurdering ble utført av Aktiva Takst våren 2024 og tilstandsvurderingsrapporten ligger vedlagt.

Styret har også konsultert Heisrådgiveren med hensyn på hvilket vedlikeholdspådrag som forventes på heis.

Med bakgrunn i dette samt allerede kjente vedlikeholdsarbeider legger styret frem styrets kommentarer til tilstandsvurderingsrapporten og en overordnet vedlikeholdsplan.

Det gjøres oppmerksom på at ingen vedlikeholdstiltak er vedtatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til orientering
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7345

TIEDEMANNSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TIEDEMANNSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. februar kl. 09:00 og lukker 13. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7345

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Kaldtvannsmålere i seksjonene

Med vennlig hilsen,
Styret i TIEDEMANNSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styrets leder Safurudin Mahic er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tore Leirfall og Anders Dyreborg Nielsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Kaldtvannsmålere i seksjonene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Varmtvanns- og energimålere i alle seksjoner er batteridrevne og må byttes i Q2/Q3 2026, da batteriene har 10 års levetid. Målerne er grunnlag for avregning av akontobeløp, og utskiftingen er derfor nødvendig vedlikehold som ikke krever avstemning. Installasjon av kaldtvannsmåler (som seksjonene ikka har fra før) regnes som en oppgradering og krever årsmøtevedtak med 2/3 flertall og derfor er styret påkrevd å fremme denne saken til avstemning.

Hvorfor kaldtvannsmåler?
Det er i dag ikke installert kaldtvannsmåler i seksjonene, noe som gjør at vann- og avløpsgebyr fordeles etter seksjonsbrøk, uavhengig av faktisk forbruk. I praksis betyr det at dersom noen seksjoner har høyt forbruk og andre lavt forbruk, så vil de med lavt forbruk subsidiere de med høyt forbruk, belyst i eksemplene under.. Kaldtvannsmåler vil gjøre at vann- og avløpsgebyr faktureres ihht den enkeltes forbruk (på lik linje med strøm) som gir en mer rettferdig fordeling av kostnadene.

Når rørlegger likevel skal bytte eksisterende målere, er det betydelig rimeligere å installere kaldtvannsmåler samtidig.

Kostnadskalkyler med og uten kaldtvannsmåler for et sameie med 2 seksjoner Pris for vann og avløp i 2026 er 82,84 kr/m3.

Uten kaldtvannsmåler (dagens situasjon) med 2 seksjoner og totalt areal 140m² Seksjon 1: Areal 70 m², årlig kaldtvannsforbruk 100 m3 (seksjonsbrøk 70/140) Seksjon 2: Areal 70 m² og årlig kaldtvannsforbruk 40 m3 (seksjonsbrøk 70/140) Totalforbruk: 140 m3, totalareal: 140 m²

Kostnad uten kaldtvannsmåler (fordelt ihht seksjonsbrøk):
Begge seksjonene har lik seksjonsbrøk og fordeler kostnad ihht seksjonsbrøk (70/140) av totalforbruk (140 m3).

Seksjon 1: 70/140 x 140 x m3 pris: 5798,80 kr (483,23 kr/mnd)
Seksjon 2: 70/140 x 140 x m3 pris: 5798,80 kr (483,23 kr/mnd)

Fordi kostnadene fordeles etter seksjonsbrøk og ikke forbruk, betaler seksjon 2 i praksis vesentlig mer enn sitt faktiske forbruk.

Kostnad med kaldtvannsmåler (fordelt ihht forbruk): Med kaldtvannsmåler installert vil alle seksjoner kun betale for eget forbruk, som er mer rettferdig.

Seksjon 1: 100 m3 x m3 pris: 8284 kr (690,33 kr/mnd)
Seksjon 2: 40 m3 x m3 pris: 2485,20 kr (276,10 kr/mnd)

Finansiering
Kostnad for bytte av eksisterende målere i seksjonene er ca 1,5 millioner ihht mottatte tilbud. Styret har vedtatt å leiefinansiere kostanden over 10 år fremfor at dette beløpet blir innkrevd i 2026. Samtidig går sameiet over fra årlig til månedlig avregning på varme og varmtvann, tilsvarende strøm - og dersom saken blir vedtatt er det naturlig at kaldtvann også følger månedlig avregning.

Pris
Styret har mottatt 4 tilbud og det billigste tilbudet har følgende kostnader: Leie av varme og energimålere: 48 kr/mnd/seksjon (10 års garanti, fast pris).
Med opsjon på kaldtvannsmåler: 68 kr/mnd/seksjon (20 kr ekstra per måned).

Styrets innstilling
Styrets innstilling er som følger

- Vann- og avløpsavgiften har økt med 20% hvert år de siste 5-6 årene og kommer til å fortsette å øke. Vann og avløpsavgiften for 1 liter vann er i 2026 8 øre.
- Det er rettferdig fordeling av kostnader at alle betaler for eget kaldtvannsforbruk, slik man allerede gjør med varme, strøm og varmtvann.
- Forskning viser at man kan redusere forbruk opptil 20% med måling fordi det skaper bevissthet på eget forbruk og dermed lavere forbruk og lavere totalkostnader for den enkelte.

Styret anbefaler at forslaget tas til følge.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner installasjon av kaldtvannsmålere i samtlige seksjoner og styret får fullmakt til å inngå avtale og gjennomføre nødvendige endringer for å innføre månedlig avregning.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.02.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.02.26
Selskapsnummer: 7345 **Selskapsnavn:** TIEDEMANNSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styrets leder Safurudin Mahic er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tore Leirfall og Anders Dyreborg Nielsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Kaldtvannsmålere i seksjonene

Årsmøtet godkjenner installasjon av kaldtvannsmålere i samtlige seksjoner og styret får fullmakt til å inngå avtale og gjennomføre nødvendige endringer for å innføre månedlig avregning.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.11.2023
Morten Longum	201316845 - 148 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Adresse:	SIGURD HOELS VEI 41 - 63	Eiendom:	128/145/0/0
Tiltakshaver:	TIEDEMANNSBYEN DA	Søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Sigurd Hoels vei 41 - 63

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker mottatt 11.10.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201316845			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A_CX_PL_002	18.12.2013	1/17
Snitt 1	A_CX_SN_101	29.11.2013	1/21
Snitt 2	A_CX_SN_102	29.11.2013	1/22
Snitt 3	A_CX_SN_103	29.11.2013	1/23
Snitt 4		20.02.2012	1/24
Plan 8	A_CX_PL_900	29.11.2013	1/32
Arealoversikt	A_CX_SK_903	01.12.2013	1/34
Plan K01	A_CX_PL_U200	29.11.2013	1/36
Fasader 2	A_CX_FA_102	29.11.2013	1/38
Fasader 3	A_CX_FA_103	29.11.2013	1/39
Fasader 4	A_CX_FA_104	29.11.2013	1/40



Kun tegninger merket med FASE D - ARBEIDSTEGNING er godkjent underlag for bygging/produksjon

Kjøkken vist på 1:200 tegning er KUN en illustrasjon.
For korrekt kjøkken, (fra Norema), se arbeidstegning 1: 50

A_PL_X_100

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

FASE: C - Detaljprosjekt

TAG ARKITEKTER AS
Observatoriegata 27 0192 Oslo
post@tagarkitekter.no

FERD
SKANSKA
Rosenkrantz' Gate/Vaterlandsveien 29
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo - Tlf.: 40 69 64 00 - Fax: 23 27 17 04

Tiedemannsbyen Felt C

PLAN 01

T1222	17.06.14	1 : 200	EG	HB

A_PL_X_100 | I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Preben Sørensen
SIGURD HOELS VEI 63

Dato: 16.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528615
9061320

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.128 BNR. 145

Vi viser til bestilling av 20260316 for SIGURD HOELS VEI 63.

GNR. 128 BNR. 145

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.03.2016.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

7517.2 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

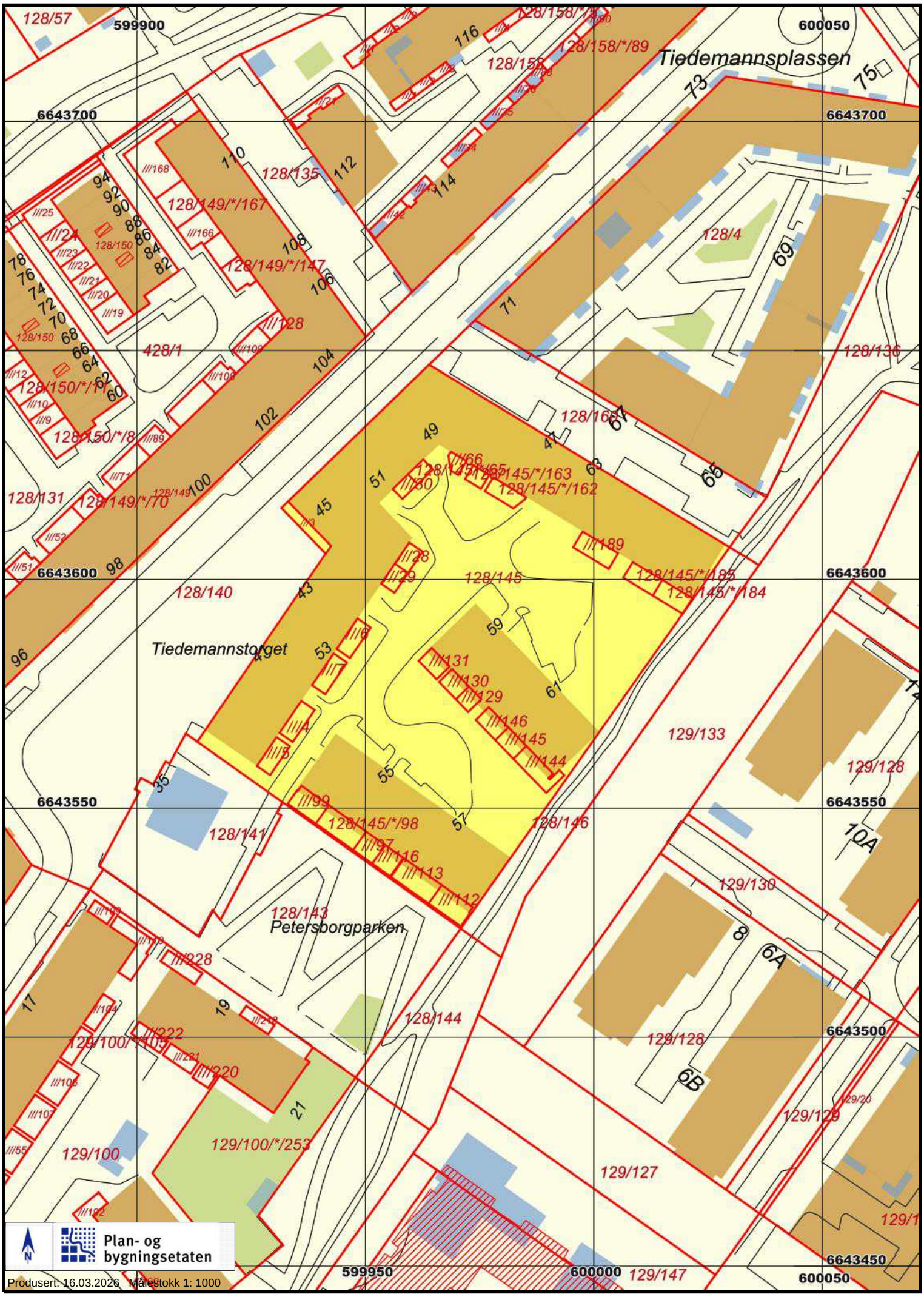
Målestokk= 1: 1000.

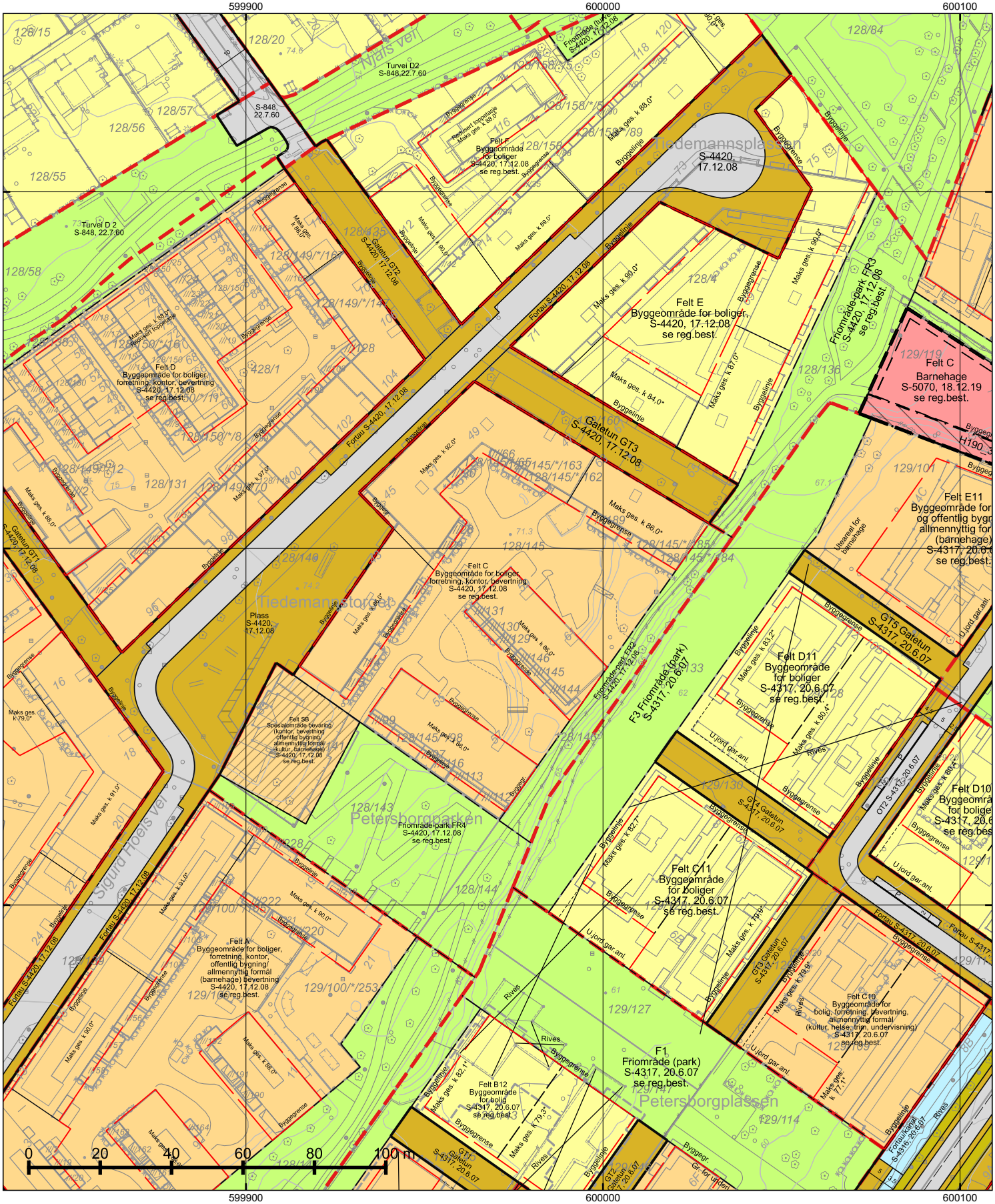
Eiendommen består av 28 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


Tiedemannsplassen
Tiedemannstorget
Petersborgparken
599900
600050
6643700
6643600
6643550
6643500
6643450
599950
600000
128/57
128/158/*/89
128/135
128/149/*/167
128/149/*/147
128/4
128/136
428/1
128/150/*/11
128/150/*/8
128/131
128/149/*/70
128/140
128/145
128/145/*/163
128/145/*/162
128/145/*/185
128/145/*/184
128/141
128/146
128/143
128/144
129/133
129/128
129/130
129/100/*/253
129/100
129/127
129/147
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.03.2026 Målestokk 1: 1000



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

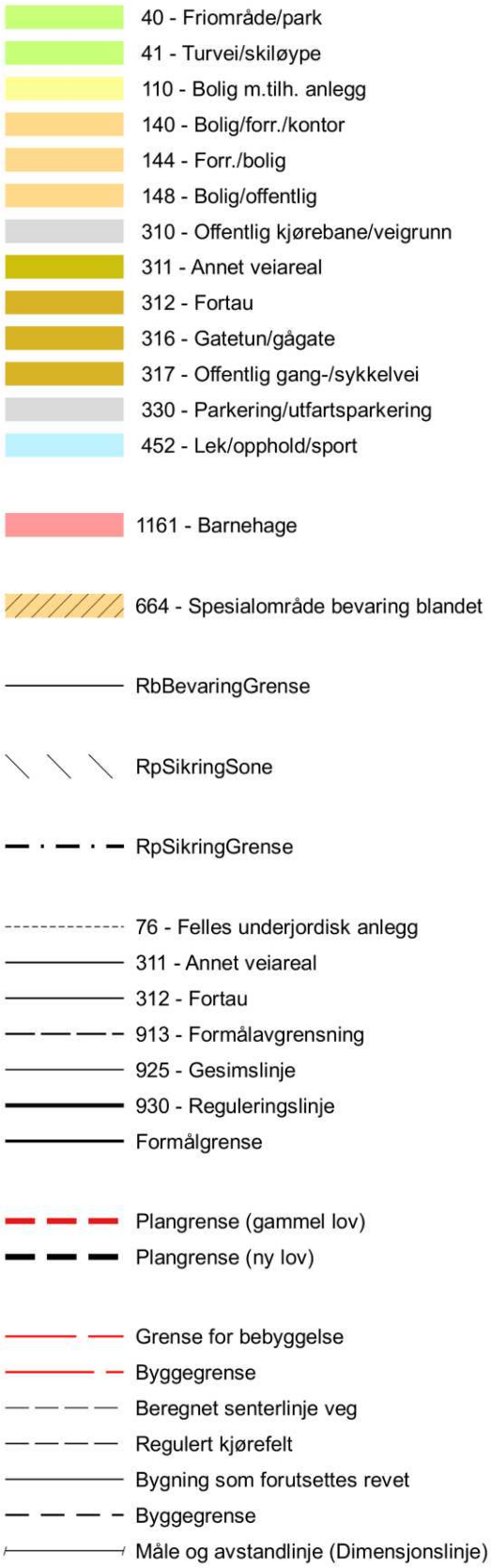
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

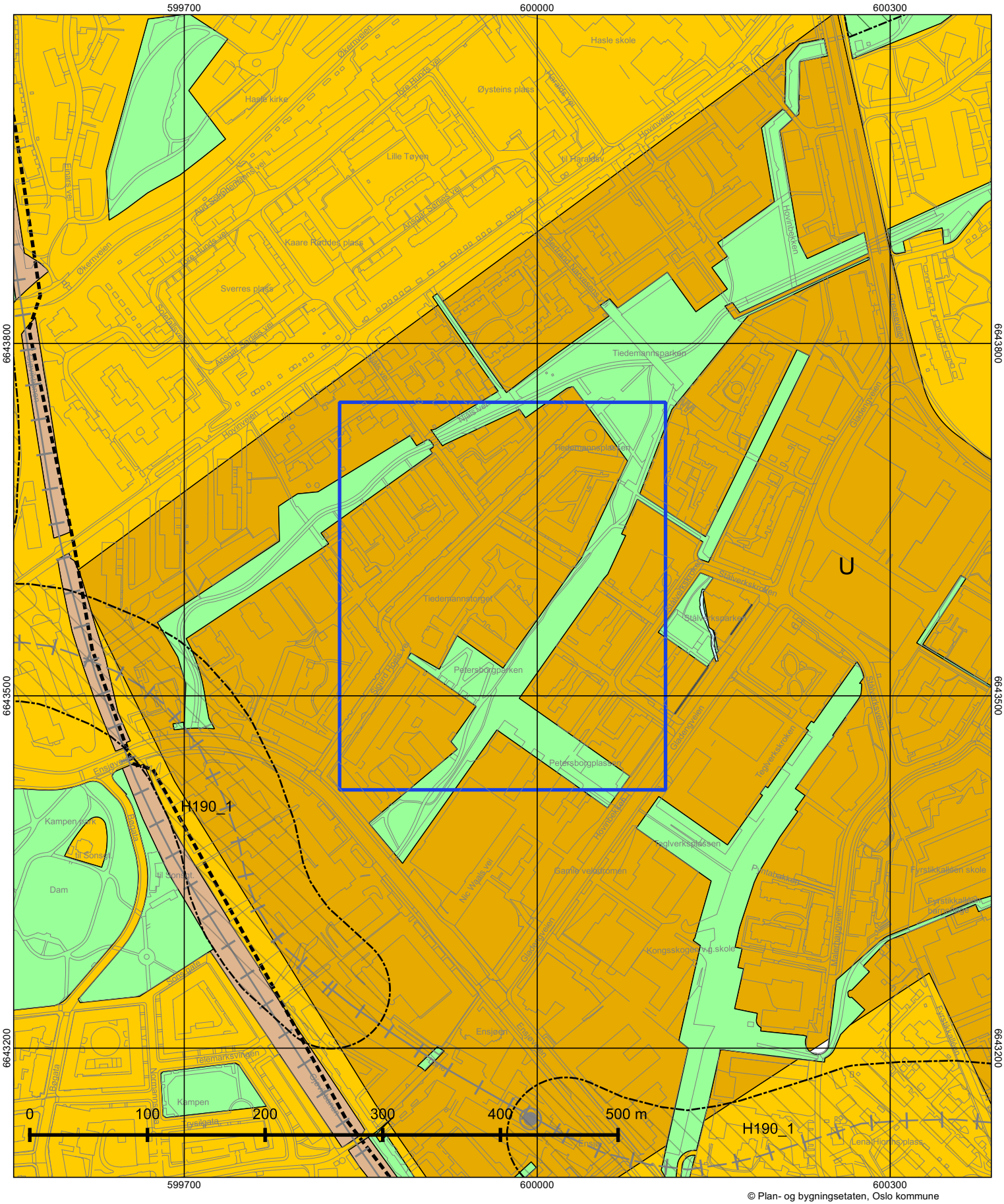
PlottID/Best.nr: 154532/ 86528615
Deres ref.:
Adresse: Sigurd Hoels vei 63
Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/145

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




599700
600000
600300
6643800
6643500
6643200
U
H190_1
H190_1
0
100
200
300
400
500 m
Hasle skole
Hasle kirke
Øysteins plass
Lille Tøyen
Kaare Raddes plass
Sverres plass
Tiedemannsparken
Tiedemannsplassen
Tiedemannstorget
Petersborgparken
Petersborgplassen
Ståleverksparken
Teglverksplassen
Gamle vekterrommen
Kongsskogen vg.skole
Fyrstikkalleen skole
Kampen idrk
Dam
Kampen
Ensjøen
Lena Hjorths plass
Hovinveien
Økernveien
Ensjøveien
Glads vei
Glads gate
Glads plass
Glads vei
Glads vei
Glads vei

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4420

Endret reguleringsplan med reg.best. for Ensjøveien 12 C med flere (Tiedemannsfabrikken).

Vedtaksdato: 17.12.2008

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200601213

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200601213

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR "TIEDEMANNSFABRIKKEN", ENSJØVEIEN 12 C MED FLERE, GNR. 128 BNR. 4 MED FLERE

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200601213 og datert 02.02.2007, revidert 01.04.2008.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: bolig, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål(barnehage), bevertning (felt A og B)
- byggeområde: bolig, forretning, kontor, bevertning (felt C og D)
- byggeområde: bolig (felt E og F)
- byggeområde: bolig, lager (felt G)
- byggeområde: offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) (felt H)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, plass, gatetun (GT1, GT2 og GT3), annet veiareal, sykkelfelt
- friområde: park (FR1, FR2, FR3, FR4, FR5, FR6 og FR7), turvei
- spesialområde: bevaring (kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur, barnehage)) (felt SB)
- fellesområde: felles avkjørsel (FA1 og FA3), annet fellesareal (kjørbar gangvei) (FA2)

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Grad av utnytting og fordeling av formål

Maksimalt bruksareal (BRA) for hele planområdet er BRA = 133 150 m^2 og er nærmere angitt i bestemmelser for det enkelte felt. Arealer hvor avstand mellom himling og planert terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i BRA. Der avstand mellom himling og planert terreng er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet medregnes med 50 % i BRA. Der avstand mellom himling og planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % i BRA. Eventuelle parkeringsarealer på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av BRA med 18 m^2 per plass. Parkeringsarealer som ligger helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Innenfor felt B kan det til sammen være inntil 1 900 m^2 BRA næring og av dette inntil 150 m^2 BRA forretning og 100 m^2 BRA bevertning. Innenfor felt A, C og D kan det til sammen være maksimalt 2 600 m^2 BRA næring og av dette inntil 850 m^2 BRA forretning og 700 m^2 BRA bevertning. Det enkelte forretningslokale skal ikke være større enn 100 m^2 BRA. Eventuell(e) bevertningssted(er) skal plasseres mot offentlig plass og/eller mot felt FR4. Eventuelle forretninger og kontorer skal plasseres mot Johan H. Andresens vei, offentlig plass og/eller mot Ensjøveien.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal ligge i byggelinjer og innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Anlegg helt under terreng som parkeringskjeller(e), tillates utenfor byggegrenser og byggelinjer. Mindre bygningsdeler, baldakiner og lignende tillates å krage inntil 1,2 meter utenfor byggegrenser/ byggelinjer/grenser mellom ulike høyder. Over offentlige trafikkområder tillates balkonger å krage ut fra 2. etasje og oppover, og da med maksimal dybde på 1,2 meter utenfor byggegrense/byggelinje. Det skal da være fri høyde på 3,5 meter under balkonger. Øvrige steder tillates balkonger og karnapper å krage inntil 1,8 meter utenfor byggegrense/byggelinje/ grenser mellom høyder og fasade. Under utkragete balkonger skal det da minimum være 3 meters fri høyde til terreng. Det tillates ikke balkonger eller andre bygningsdeler kraget ut over friområder.
Byggegrenser og høyder gjelder ikke mindre installasjoner, lekeapparater og felles innretninger som innpasses i uteoppholdsarealene.
Rekkverk, levegger, pergolaer, tekniske installasjoner og lignende kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 2,5 meter hvis de er tilbaketrukket fra fasaden med minimum 2 meter. Utforming skal vurderes i forhold til fjernvirkning. Trapperom og heishus kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 3,5 meter. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk og ha materialbruk som sammenfaller med bygningen for øvrig. Taket skal utformes slik at eksponering av møblering, installasjoner og lignende begrenses mest mulig. Takoppbygg kan utgjøre maksimum 15 % av takflaten på det enkelte bygg.

3.3 Avkjørsler

Inntil tre avkjørsler kan etableres fra Joh. H. Andersens vei på strekningen tilliggende felt A og B. I tillegg tillates

en avkjørsel fra felt GT1 til felt D, en avkjørsel fra felt GT2 til felt F, en avkjørsel fra felt GT3 til felt E og en avkjørsel fra felt GT3 til felt C. Varelevering skal være langs fortau i offentlig gate eller på eget område. Varelevering skal ikke forutsette rygging inn fra eller ut på offentlig vei.

3.4 Parkering
Parkering i byggeområdene skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I felt GT1, GT2 og GT3 tillates til sammen inntil 15 plasser på terreng. I felt B, mot Ensjøveien, tillates inntil 15 plasser på terreng. For øvrig skal all parkering på byggeområdene anordnes under bebyggelse eller terreng. Hvis parkering plasseres i sokkeletasjer skal parkering ikke eksponeres i fasader. Minimum 5 % av alle parkeringsplassene skal være utformet for og kunne reserveres for bevegelseshemmede.

3.5 Utomhusplan/takplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for del av et byggeområde/felt skal det innsendes utomhusplan for opparbeidelse av ubebygd areal for det aktuelle feltet samt tilliggende offentlig atkomstgate/felles avkjørsel. Utomhusplanen skal vise ferdig opparbeidet tomt, med gangforbindelser, parkering, belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, belysning, skilt og andre faste installasjoner, åpent system for overvann med tilslutning til overordnet system for overvann med videre. Ved etappevis utbygging skal utomhusplan ved rammesøknad også vise midlertidig utforming av tilliggende offentlige arealer. Sammen med utomhusplanen skal det gjøres rede for hvordan uteareale ne forholder seg til de offentlig regulerte arealene. Det skal utarbeides takplan som viser takterrasser, takoppbygg og atkomster til tak, samt kotehøyder.

3.6 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltaket. Åpne overvannsløsninger skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

3.7 Uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 25 % av BRA av boligene for det enkelte felt. MUA skal beregnes av den delen av BRA som er bolig. Uteareal på takterrasse og/eller balkong kan medregnes. Dersom uteareale t etableres på dekke skal det sikres tilfredsstillende overdekning slik at området kan beplantes med trær og annen vegetasjon. Innenfor hvert felt skal det etableres lekeareal for barn.
Uteoppholdsarealer som ligger innenfor regulerte byggeområder for boliger og som hører til det enkelte byggetiltaket skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

3.8 Leilighetsfordeling
Det tillates maksimum 30 % 2-roms leiligheter. Minimum 30 % skal være 4-roms eller større. Kravet til leilighetsfordeling skal normalt oppfylles innenfor det enkelte felt. Ettromsleiligheter tillates ikke. For felt A, C og D er kravet til leilighetsfordeling oppfylt når de tre feltene samlet tilfredsstiller kravet. Bygningsmyndighetene skal da godkjenne fordelingen mellom feltene.

3.9 Utforming
Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet i utforming av bebyggelse og utearealer. Bygningene skal i hovedsak ha flate eller tilnærmet flate tak. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Lange fasader skal brytes opp eller behandles slik at man unngår monotoni.
På takflater med kote + 97.0 tillates ikke takoppbygg/-terrasser. Bebyggelsen skal ha en dybde på maksimalt 14 meter, ikke medregnet balkonger og karnapper. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 17 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Det tillates ikke svalganger. Det er gjort unntak for maksimal dybde for bebyggelse markert med ”redusert toppetasje” i felt B, D og F.

Skillet mellom offentlige og private arealer skal være entydig. Private eller felles utearealer som ligger inntil friområder skal atskilles med vegetasjon (for eksempel hekk), nivåforskjell, endret materialbruk eller med andre virkemidler som ivaretar et tydelig skille mellom offentlig og privat. Gjennom utformingen skal det klart fremgå at offentlige arealer fullt ut er tilgjengelige for allmennheten. Offentlige gater og felles avkjørsler skal gis en felles utforming slik at gatenettet får et helhetlig preg. Bebyggelse som grenser til regulert offentlig vei eller plass skal ha atkomst/ inngangsparti fra offentlig vei/plass.

3.10 Forurensning
Utendørs støy skal tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442, tabell 2, eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse. Til grunn for avbøtende tiltak i felt A, B og G skal det foreligge en

støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 4. Felt A: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 20 450 m^2. Inntil 750 m^2 BRA kan være offentlig bygning/allmennyttig formål barnehage. Det skal være minimum 18 meters avstand mellom lamellene mot Vestre parkdrag, regnet fra dominerende fasadeliv. Dominerende fasadeliv er fasadelivet som den største del av fasaden har. Barnehage skal lokaliseres inntil Petersborgparken (FR4) og Vestre parkdrag (FR1). Barnehage kan ligge i sokkeletasje/underetasje og i terreng utenfor byggegrenser under boligenes uteoppholdsareal. Det skal minimum etableres et minste uteoppholdsareal på 1 200 m^2 MUA for barnehagen. Det skal etableres et portrom mellom Petersborgparken (FR4) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom Joh. H. Andresens vei og boligenes gårdsrom. Portrommene skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Bebyggelse inntil felt FR1 skal ha en utforming som sikrer et avklart forhold mellom park og bygning når det gjelder atkomst, privat uteareal og offentlig areal.

§ 5. Felt B: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 20 350 m^2. Inntil 400 m^2 BRA kan være offentlig bygning/allmennyttig formål barnehage. For bebyggelse innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 14 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bygningsvolumene ha minimum 12 meters avstand, regnet fra dominerende fasadeliv. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 83,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Barnehagen skal lokaliseres nær felt GT1 og turvei D2. Det skal minimum etableres et minste uteoppholdsareal på 600 m^2 MUA for barnehagen. Deler av MUA kan ligge på tak. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom Joh. H. Andresens vei og boligenes gårdsrom. Portrommet skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 6. Felt C: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 18 350 m^2. Det skal være minimum 18 meters avstand mellom lamellene mot Vestre parkdrag, regnet fra dominerende fasadeliv. Det skal etableres et portrom mellom offentlig gatetun i nordøst (Felt GT3) og boligenes gårdsrom. Portrommet skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Bebyggelse inntil felt FR2 skal ha en utforming som sikrer et avklart forhold mellom park og bygning når det gjelder atkomst, privat uteareal og offentlig areal.

§ 7. Felt D: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 19 150 m^2. For bebyggelse som er orientert langs felt GT1 og GT2 og for bebyggelse som ligger innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger kan tillates inntil 14 meter. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bygningsvolumene ha minimum 13 meters avstand, regnet fra dominerende fasadeliv. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 85,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal da være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT1) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom gatetun i nordøst (Felt GT2) og boligenes gårdsrom. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Deler av bebyggelsen som ligger innenfor området med maksimal gesimshøyde på kote + 97,0 meter skal ha redusert høyde. Her skal et areal på minimum 350 m^2 ha maksimal gesimshøyde på kote + 92,0 meter. I tillegg skal bygningsvolumet generelt utformes og brytes opp slik at det ikke fremstår som monotont eller ensformig. Fasader skal artikuleres slik at volumet underdeles. Fasader skal utformes slik at bebyggelsen fremstår med høy arkitektonisk kvalitet. På takflater med kote + 97.0 tillates ikke takoppbygg/-terrasser.

§ 8. Felt E: Byggeområde for boliger.
Maksimalt bruksareal er BRA = 16 100 m^2. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT3) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom offentlig trafikkområde (snuplass) og Vestre parkdrag i øst. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 9. Felt F: Byggeområde for boliger.
Maksimalt bruksareal er BRA = 12 200 m^2. For bebyggelse som ligger innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 14 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 85,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal da være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan.
Det skal etableres et portrom mellom boligenes gårdsrom og offentlig trafikkområde i forlengelsen av gangveiforbindelsen vest for Tiedemannsjordet. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT2) og boligenes gårdsrom. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 10. Felt G: Byggeområde for boliger, lager.
Maksimalt bruksareal er BRA = 25 800 m^2. Byggeområde for lager skal ligge under terrengnivå. Byggeområde for lager under terreng medregnes i henhold til punkt 3.1 ikke i maksimalt bruksareal for feltet, men skal som underjordisk anlegg likevel ikke være større enn 2 500 m^2 BRA. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom boligenes gårdsrom og Tiedemannsparken. Det skal etableres et portrom eller passasje mellom Vestre bekkedrag (Felt FR6) og boligenes gårdsrom. Portrom/passasje skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Gårdsrommet skal underdeles med beplantning for å skape ulike soner og mer oversiktelige uterom. Bygninger mot Vestre bekkedrag skal artikuleres og underdeles for å unngå monotoni. For disse bygningene skal det i byggesakene spesielt redegjøres for hvordan variasjon og arkitektonisk kvalitet er i varetatt i utformingen.

§ 11. Felt H: Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål(barnehage)
Maksimalt bruksareal er BRA = 750 m^2. Byggegrense er lik formålsgrense. Det skal etableres et minste uteoppholdsareal på 1200 m^2 MUA. Deler av minste uteoppholdsareal kan ligge på tak hvis dette ivaretas med tilfredsstillende sikkerhet. Det redegjøres for dette ved søknad om tiltak.

§ 12. Offentlige trafikkområder: vei, fortau, plass, gatetun, annet veiareal, sykkelfelt
Det tillates overvannsrenner innenfor offentlig gategrunn, fortrinnsvis på regulert fortau og plass. Det tillates besøksparkering og parkering for bevegelseshemmede. Byggeplan for offentlige trafikkområder skal forelegges Samferdselsetaten. Joh. H. Andresens plass, mellom felt A, B, C og D, skal utformes med harde overflater, med innslag av vann og vegetasjon. Petersborgbygningen (i felt SB) skal ha en sentral rolle ved utforming av plassen. På plassen skal det opparbeides sitteplasser og mulighet for aktiviteter.
Snuplassen i enden av Joh. H. Andresens vei skal utformes som en offentlig plass, med møblering og beplantning. Plassen skal utformes med prioritering av myke trafikanter, men slik at det samtidig er snumulighet for bil og liten lastebil. Bygningsmyndighetene kan tillate midlertidige snuplasser for å legge til rette for trinnvis utbygging av atkomstveier.

§ 13. Friområder: park (felt FR1, FR2, FR3, FR4, FR5, FR6 og FR7), turvei
Byggeplan for det enkelte friområde skal forelegges Friluftsetaten før det gis tillatelse til opparbeidelse av del av et friområde. Friområde FR1, FR2, FR3, FR5 og FR6 skal være utformet med atkomst for brannbil. Friområde FR1, FR2 og FR3 er del av "Vestre parkdrag" som skal opparbeides som en naturpark med betydelig vegetasjon og mulighet for lek og opphold. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Innenfor Vestre parkdrag skal det anlegges gjennomgående turveier på hele strekningen. Friområde FR4 er "Petersborgparken" som skal opparbeides parkmessig. Ved utforming av Petersborg-parken skal det tas hensyn til bevaringsverdig bebyggelse i felt SB. Det skal innarbeides nærlekeplass. Friområde FR5 skal opparbeides som del av en grønn forbindelse mellom Vestre parkdrag/Tiedemannsparken og Vestre bekkedrag. Forbindelsen skal utformes med mulighet for gang- og sykkeltrafikk. I forlengelsen av FA2 tillates det opparbeidet en kjørbar gangvei som krysser FR5 frem til felt G. Friområde FR6 er "Vestre bekkedrag" som skal opparbeides som del av en grønn forbindelse mellom Tiedemannsparken og FR5. Forbindelsen skal utformes med mulighet for gang- og sykkeltrafikk. Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for flomsikring. Det tillates en underjordisk atkomsttunnel under felt FR6 (mellom felt G og felt FA3/eiendommen Gladengenveien 12, gnr. 129, bnr. 32). "Stålverksparken" (Friområde FR7) skal opparbeides parkmessig med Hovinbekken som et viktig miljøskapende element. Hovinbekkens trasé skal fastsettes i byggeplan for Stålverksparken. I tilknytning til Hovinbekken skal det etableres "vannarrangement" som skal framstå som et attraktivt og estetisk parkelement.

§ 14. Spesialområde: bevaring (kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur og barnehage)) (felt SB)

Dersom bevaringsverdig bebyggelse ved brann eller annen skade skulle gå tapt tillates oppført bebyggelse med tilsvarende bygningsvolum. Innenfor bevaringsområdet er det ikke tillatt med ny bebyggelse. Den bevaringsverdige bygningen kan istandsettes og vedlikeholdes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller tilbakeføres. Det tillates ikke kontor i første etasje. Før søknad om rammetillatelse behandles skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Uteareale ne tillates endret. Bygningsmyndigheten kan tillate barnehageformål i felt SB for å ivareta tilstrekkelig kapasitet ved trinnvis utbygging eller hvis øvrige regulerte/etablerte barnehager innenfor planområdet ikke er tilstrekkelig for å dekke behovet i området.

§ 15. Fellesområder, felles avkjørsler (Felt FA1 og FA3) og annet fellesareal (FA2)

Utforming skal fremgå av en byggeplan som innsendes sammen med rammesøknaden.
Felles avkjørsel, felt FA1, skal være felles for gnr/bnr 128/31, 128/32 og 128/33 (felt B) og senere utskilte parseller av disse. Annet fellesareal, felt FA2, skal være felles for felt G og H. FA2 skal opparbeides som kjørbar gangvei for nødvendig tilbringertransport. Felles avkjørsel, felt FA3, skal være felles for felt G og eiendommen Gladengenveien 12, gnr. 129, bnr. 32, og senere utskilte parseller av disse. I felt FA3 tillates konstruksjoner med rampe ned til tunnel under felt FR6 frem til felt G. Utformingen skal ta hensyn til og tilpasses åpen bekk gjennom felt FR6.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

16.1 Sosial infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse for et felt med boligformål skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at barnehagedekningen for feltet er tilfredsstillende. Dersom barnehagedekningen ikke er tilfredsstillende skal en utvidelse av kapasiteten være sikret.

16.2 Atkomstgater

Før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak i et felt eller deler av et felt, skal tilliggende offentlig trafikkområde og/eller fellesområder som hører til denne delen av feltet, være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan. Dette med unntak av del av Bertrand Narvesens vei innenfor planområdet, jamfør 16.5.

16.3 Tverrforbindelse FR 5

Før det gis midlertidig brukstillatelse på felt G eller H, skal FR5 være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.

16.4 Petersborgparken (del av)

Før midlertidig brukstillatelse gis for det siste av feltene A og C, skal den del av Petersborgparken som grenser til feltene A og C være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.

16.5 Vestre parkdrag, Tiedemannsparken,Vestre bekkedrag med Hovinbekken sør og Petersborgparken (del av) og Bertrand Narvesens vei.

Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering og regulert Tiedemannspark:

- Vestre parkdrag (felt FR1, 2 og 3), med tillegg av del av Vestre parkdrag regulert i reguleringsplan for Gladengveien 10 med flere.
- Tiedemannsparken.
- Vestre bekkedrag sør med Hovinbekken (felt FR6), med tillegg av del av Vestre bekkedrag i forlengelsen av FR6 til turvei D2.
- Resterende del av Petersborgparken (felt FR4).
- Bertrand Narvesens vei innenfor planområdet.

16.6 Oppgradering av turvei D2

Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal oppgradering av turvei D2 være sikret opparbeidet eller opparbeidet.

16.7 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging av et enkelt felt skal det redegjøres for hvordan tilfredsstillende atkomst, uteareal og parkering er ivaretatt for både ny bebyggelse og næringsbebyggelse som opprettholdes på feltet.

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

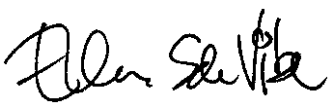
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

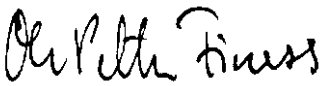
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av soloppfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

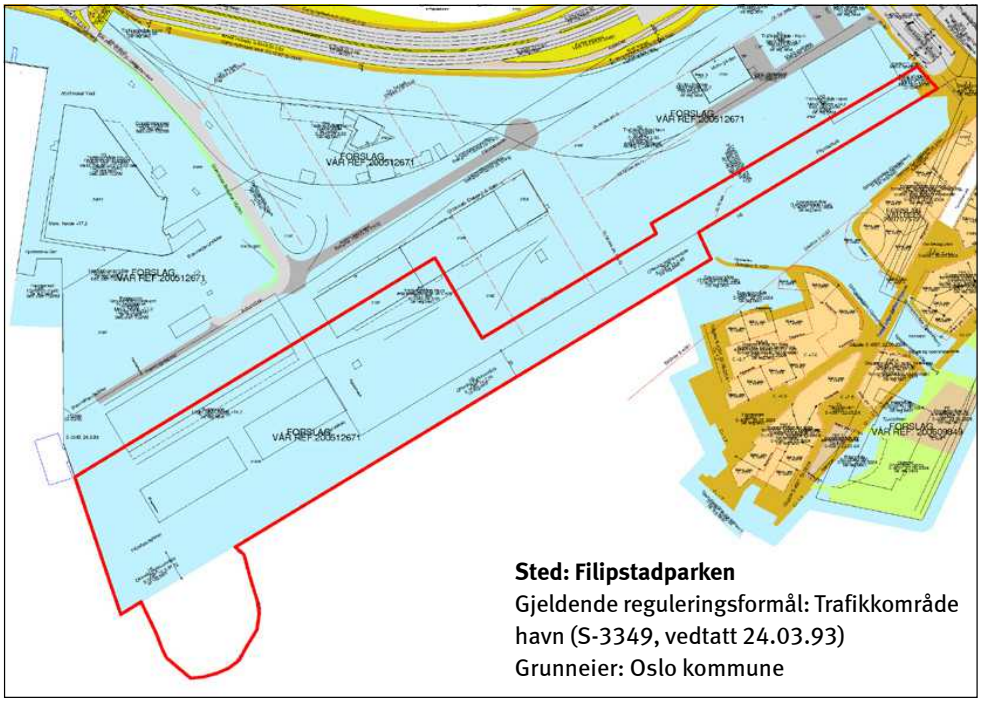
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

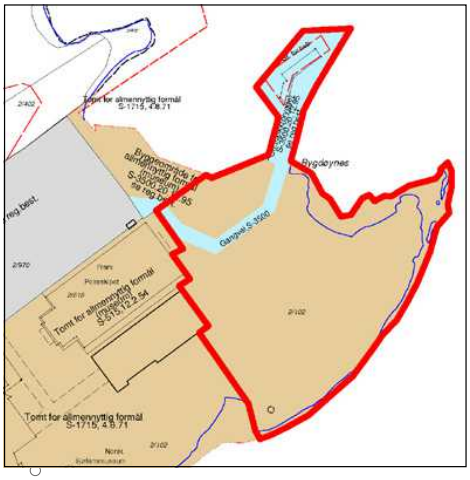
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

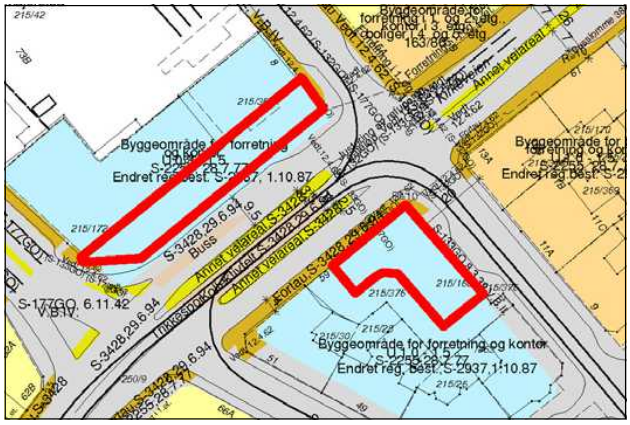


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



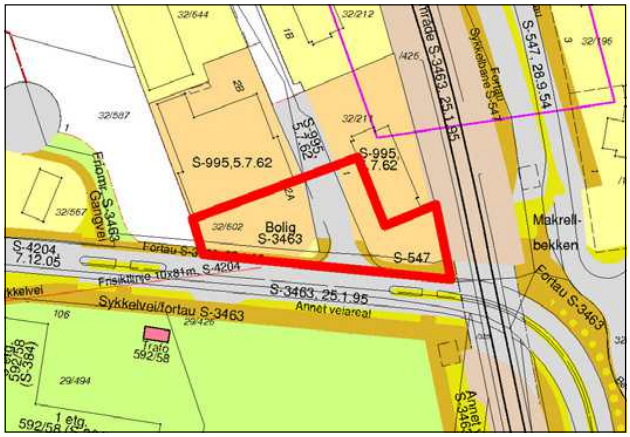
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

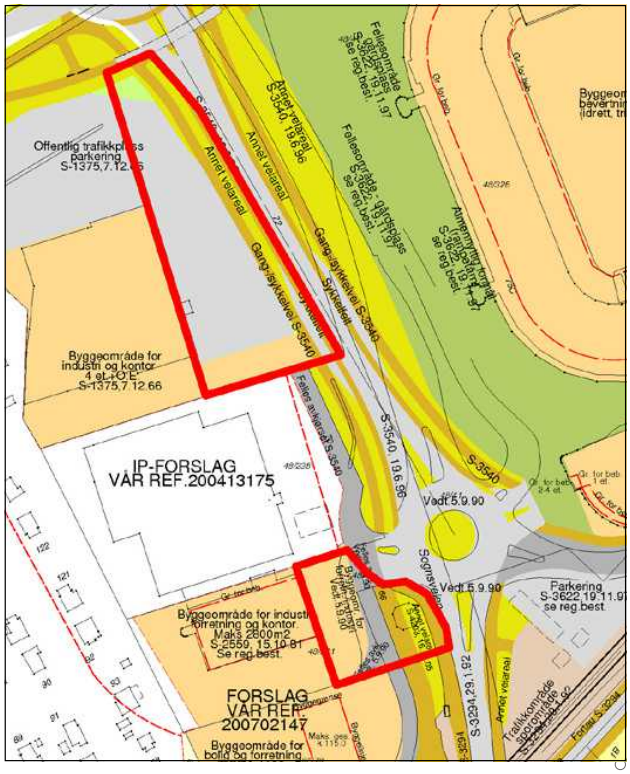
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

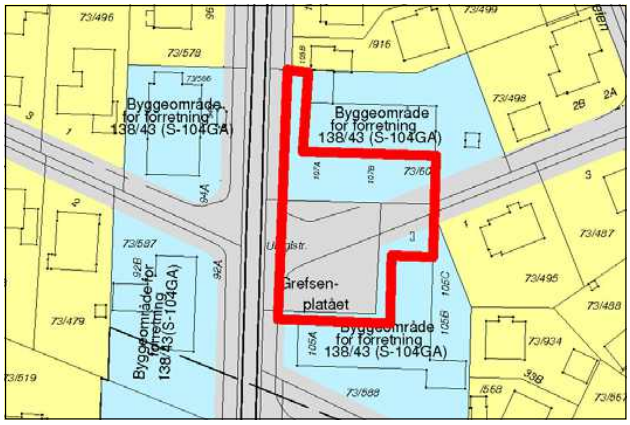


Bydel Nordre Aker

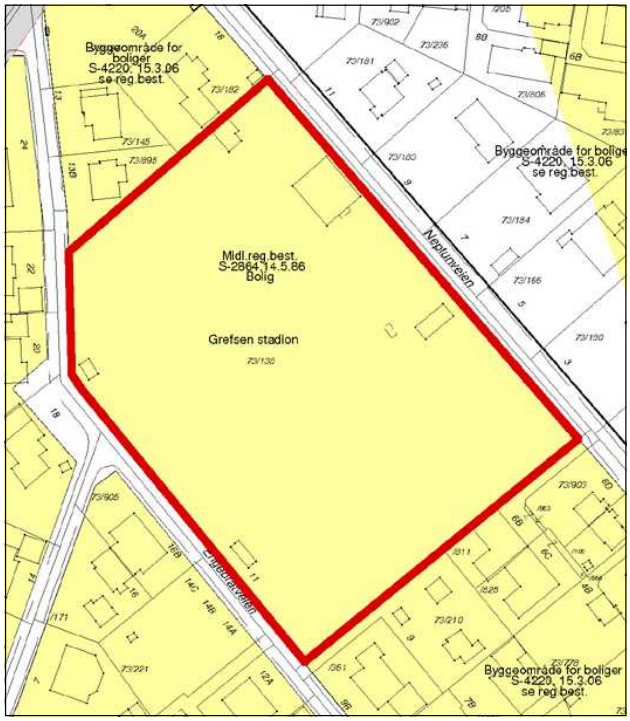
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



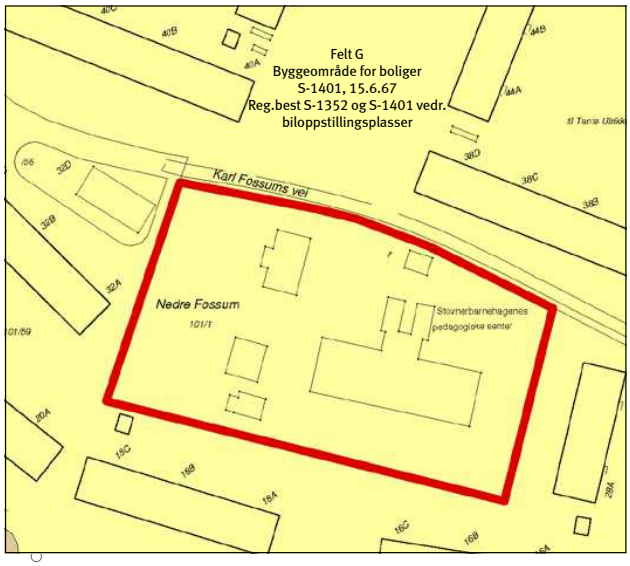


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

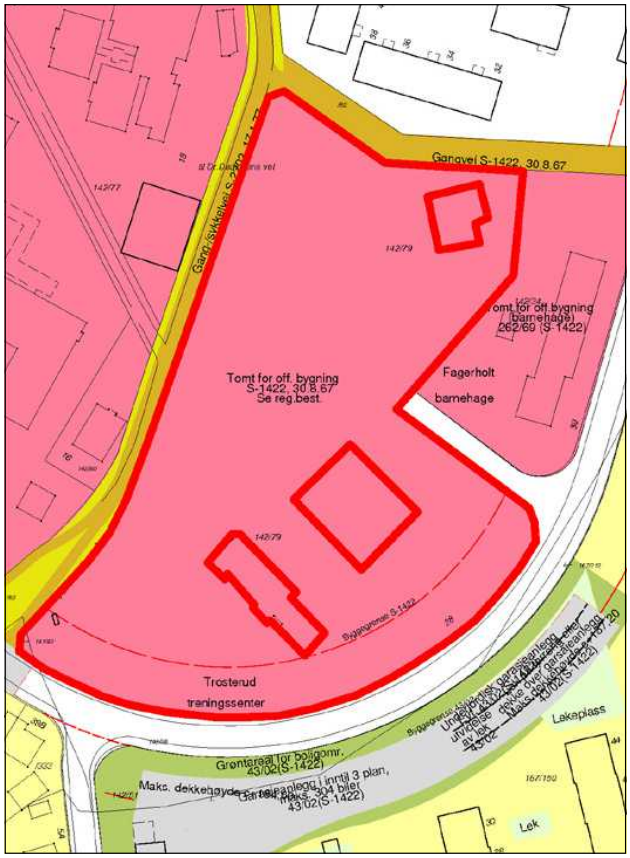
Bydel Stovner



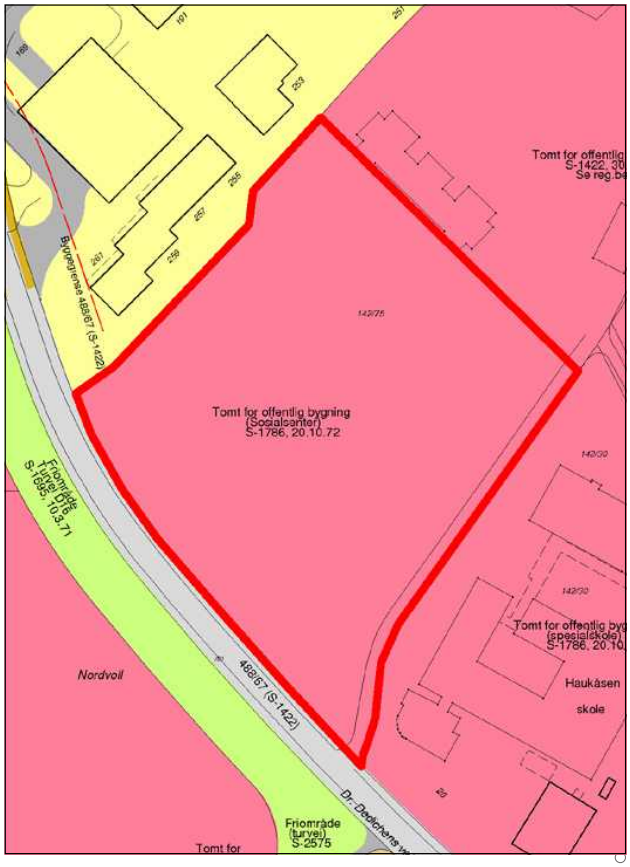
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

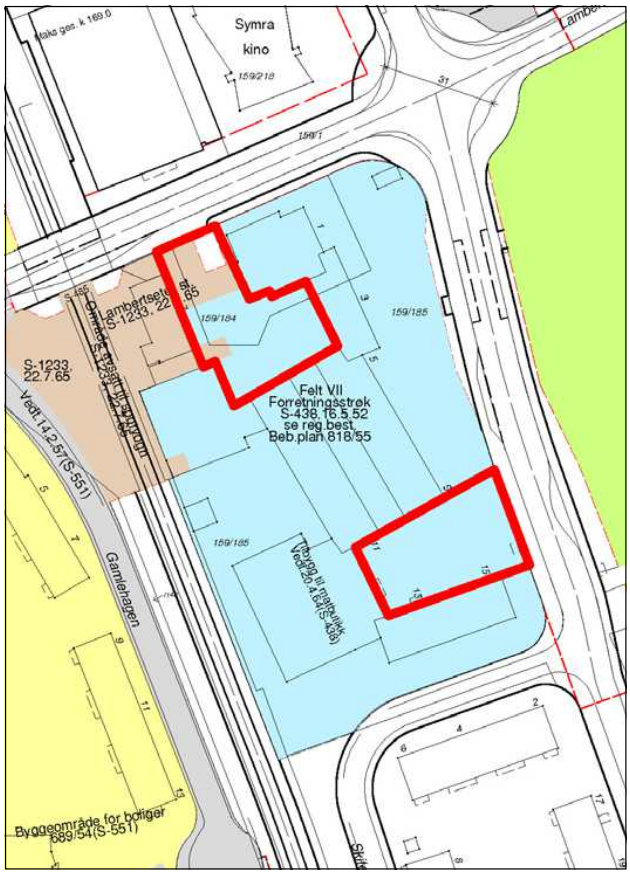
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter)
(S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

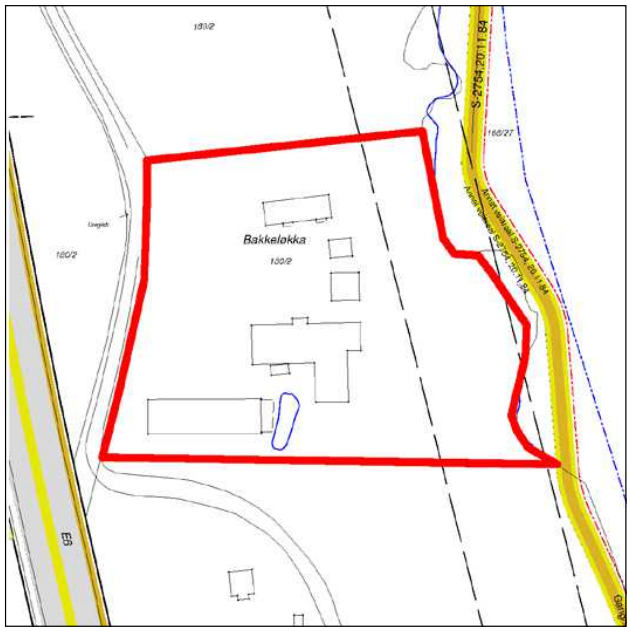


Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

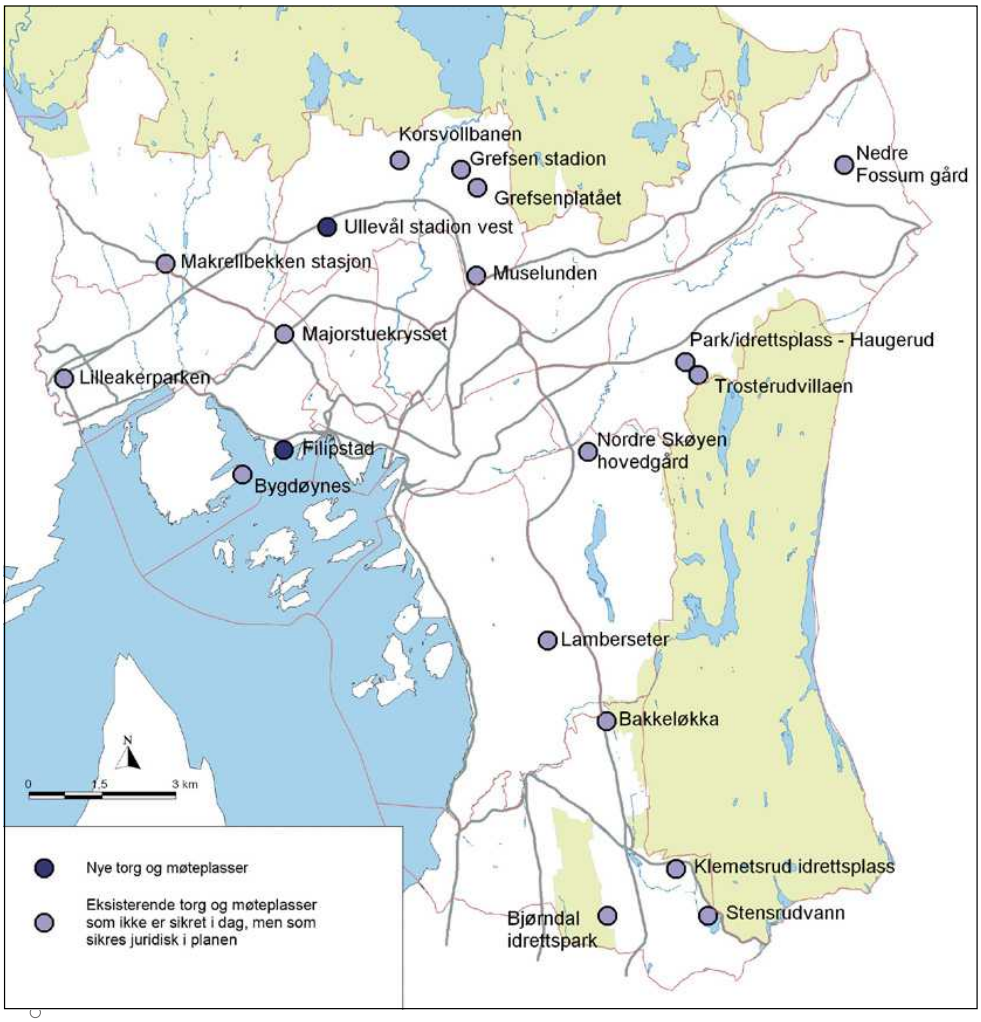
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



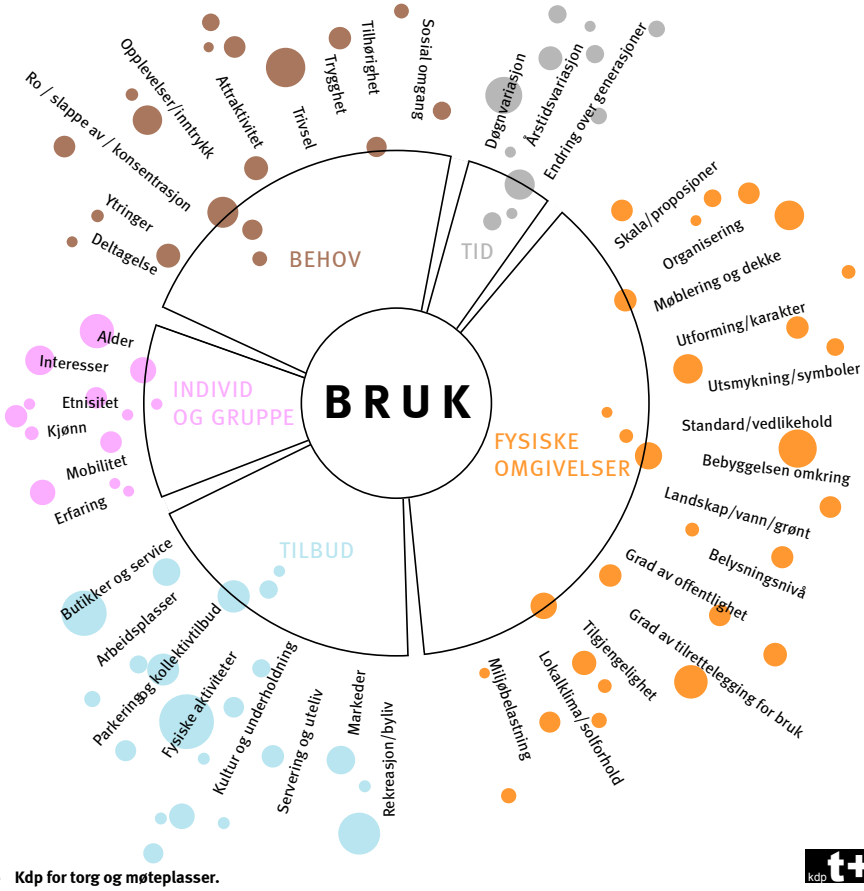
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

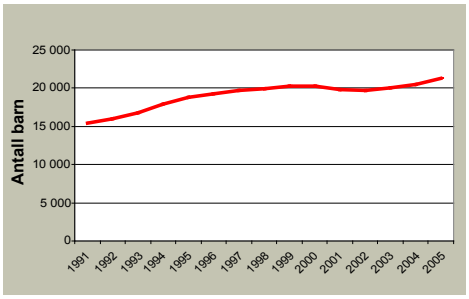
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utearealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

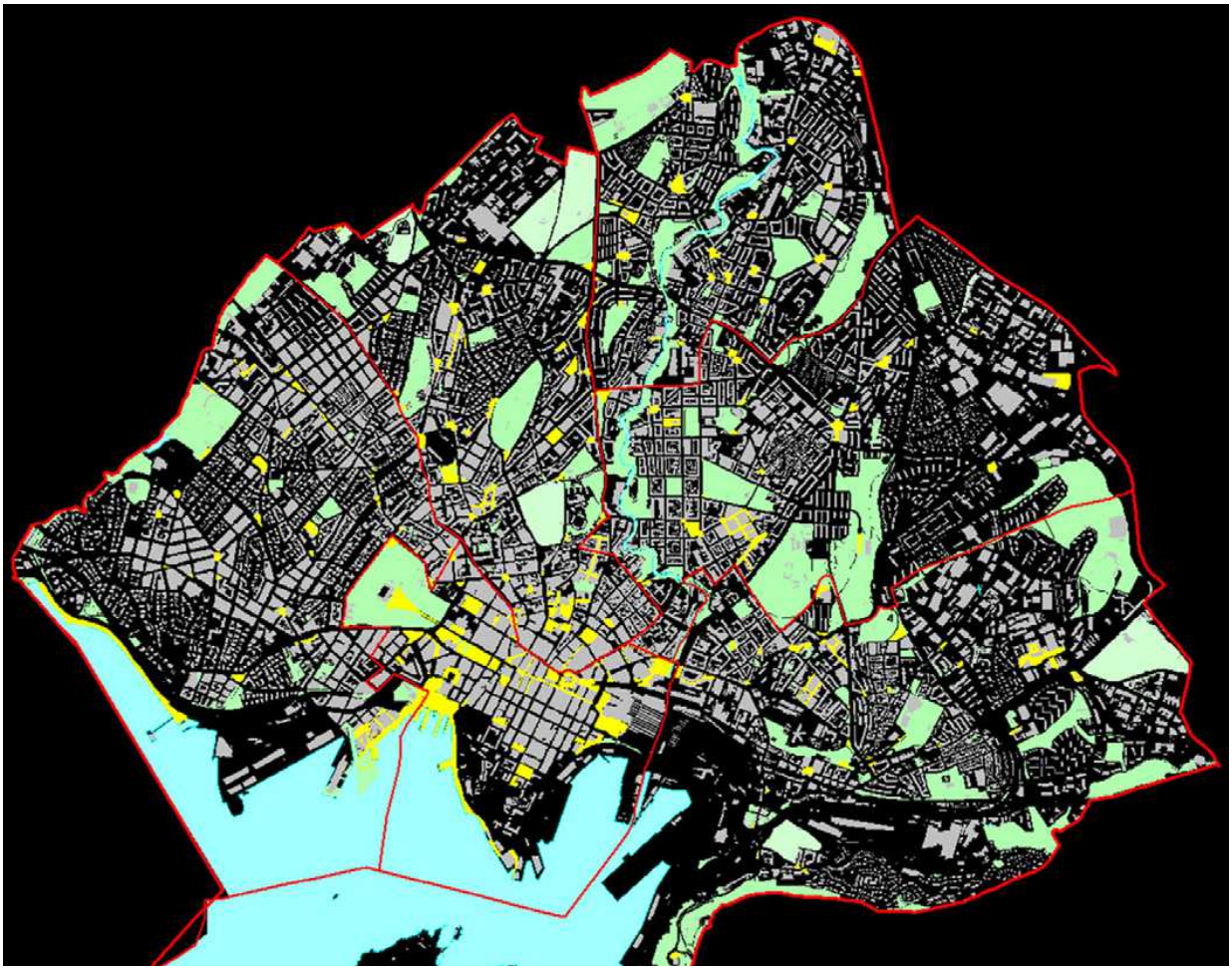
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sigurd Hoels vei 63, 0655 Oslo
Gnr. 128, Bnr. 145, Snr. 186, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
316260039

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal

Saksbehandler: Preben Sørensen

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 902 76 827

E-post: preben.sorensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
